

allt om

Pris: 50 kr

BOSTADSRÄTT

STYRELSEHANDBOKEN IV 2007/08

**JURIDIK
EKONOMI
TEKNIK
RÄTTSFALL
NYHETER**

**AFF
RÄTT UPPHANDLING
MED KORREKT
UNDERLAG**

**TEKNISK &
EKONOMISK
FÖRVALTNING**

SÄNKT AVGIFT MED EKONOMISK UNDERHÅLLSPLAN

Sänk avgiften med ekonomisk översyn

Text: OSMO VATANEN III: FOLKE NORDLINDER.

På samma sätt som med en underhållsplan, kan en bostadsrättsförening tjäna mycket på att gå igenom den totala tekniska och ekonomiska förvaltningen steg för steg.

Fördelen är att det ger en möjlighet att jämföra sig med andra föreningar, visar var eventuella brister i verksamheten finns, ger styrelsen ett verktyg för vidare styrning och kontroll samt minskar risken för att utomstående aktörer (t.ex. förvaltare) försöker styra föreningen efter egna intressen!

Och det finns hållpunkter som visar när det kan vara dags!

Målstyrt

För det första bör föreningen ha en uttalad vision och ett mål för verksamheten.

Saknas det, är det ofta inget gott tecken.

En lång och utdragen beslutsprocess i styrelsen, och att delegering av uppgifter ofta saknas, är andra svaga punkter.

Om det tar längre tid att sälja enskilda lägenheter och till lägre pris än i närbelägna föreningar, om styrelsen låter bli att konkurrensutsätta underleverantörer och om avgifterna ligger över 600 kronor per m² och år (mer än 3.000 kronor per månad för 60 m²) är andra punkter man kan ta fasta på.



Gör en egen rating

Konsultföretaget Fastitia i Västerås har utformat ett "ratingsystem" som lämpar sig för t.ex. en genomgång av bostadsrättsföreningar.

Systemet innebär en total översyn av såväl fastighet som förvaltning i en mängd delpunkter, t.ex. fastighetens standard, arkitektur, tidigare skador och åtgärder, drift och

underhåll (värme, el, vatten, löpande underhåll), ekonomisk, teknisk, administrativ och social (medlemsengagemang, aktiviteter) förvaltning, ekonomi - soliditet, fondering, kapitalförvaltning, årsavgifter, hyresintäkter, ekonomi-styrning, intern och extern kommunikation samt organisation.

Lönsamt

Under sistnämnda punkt granskas t.ex. föreningens långsiktighet och interna resurser (Tas de bästa krafterna tillvara, eller byts styrelsen ut för snabbt så att enskilda ledamöter aldrig hinner sätta sig in i viktiga frågor)?

Våra exempel visar att det lönar sig för en förening att se över sin verksamhet regelbundet.

Det kan som sagt finnas stora pengar att hämta.

Helhet

- Verkligheten förändras hela tiden och därför måste också föreningens verksamhet ses över kontinuerligt. Det är ungefär som att stämma ett piano, säger Peter Palm, från konsultföretaget Fastitia. ▷

▷ Hans erfarenhet är att bostadsrättsföreningar ofta tar sig an de frågor som är lättast att förstå och mest gripbara, samtidigt som stora, men kanske nödvändiga investeringar och andra viktiga beslut skjuts framåt i tiden eller helt ignoreras.

Det gäller inte minst den ekonomiska styrningen, vilket kan vara förståeligt, då många styrelser saknar den kompetensen.

Men det gör lätt att både medlemmar, styrelse och köpare kan bli osäkra och i värsta fall medverka till att sänka värdet på föreningens lägenheter.

Styrelsen ser inte helheten!

- Ofta tänker man kanske att "det handlar ju bara om ett hus", men alla föreningar bedriver i själva verket en förvaltningsverksamhet som liknar ett företags. Bara ett fåtal föreningar har t.ex. en teknisk underhållsplan som de kontinuerligt arbetar efter och håller uppdaterad.

Ansikte utåt

En föreningsstyrelse ska tänka i termer av att vara ett varumärke både utåt och inåt, som berättar vad föreningens verksamhet syftar till, menar Peter Palm.

- Men även kunden, lägenhetsköparen, borde mer tänka i termer av varför han eller hon ska investera i föreningen. Därför har vi nu tagit fram en produkt där vi besiktigar föreningens ekonomiska status utifrån 10 viktiga faktorer som vi kallar Boanalys-Brf, som vi nu kommer att erbjuda fastighetsmäklare.

- För föreningen är visionen det grundläggande. Man kan t.ex. ställa sig frågan; ska vi ha bästa standarden, den bästa sociala verksamheten, lägsta möjliga årsavgifter eller något annat?

Visionen ska vara en form av "drömscenario" och ska kunna godtas av de flesta medlemmarna i föreningen och till och med skrivas in i stadgarna. Utifrån det skapar man sen en verksamhetsplan.

Lätt byte

Annars blir man lätt ett byte för olika intresserade aktörers särintressen.

I dag använder förvaltningsföretagen ofta föreningarna som billiga finansörer för sin egen nyproduktion.

Det beror ofta på ledamöternas brister i ekonomistyrning, eller att man t.ex. privat sympatiserar med kooperationens övergripande värderingar om att bebygga Sverige.

Men frågan är om det är förenligt med styrelsens förtroendeuppdrag och strikta ansvar om att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen? säger Peter Palm.

Hans företag har gått igenom mängder av årsredovisningar och sett att väldigt många föreningar har för höga avgifter, och i enstaka fall även för låga.

I båda fallen beror det på bristande analysförmåga och styrning.

Ligger en förening under 400 kr per kvadratmeter bostadsyta och år i avgift blir lägenheterna värdefullare, men föreningen kan ris-

keras att få betala höga reparationskostnader framöver om den låga avgiften beror på att man inte avsatt tillräckligt till underhållsfonden.

Uppåt kan redan en nivå på 500 - 600 kr per år kan tyda på att man låtit förvaltningen rulla på utan kontroll.

Ligger föreningen däremot över 600 kr - och det är rätt många - kan man med fog befara att man styrs hårt av en förvaltare, som inte alltid har medlemmarnas ekonomiska intressen för ögonen.

Dessa föreningar har ofta stora lån för tidigare utförda renoveringar och bostadsrättspriserna är ofta lägre än för föreningar med lägre avgifter.

- Man kan spara mycket i de båda dyraste kategorierna om man ser över ekonomin och verksamheten. De flesta föreningars årsavgifter bör kunna ligga under 550-600 kr kvadratmetern och det är en nivå som brukar ge en ganska bra värdeutveckling på lägenheterna, säger Peter Palm.



- Alla bostadsrättsföreningar driver fastighetsverksamhet som liknar ett företags. Verksamheten bör ses över kontinuerligt, annars blir man lätt ett byte för olika aktörers särintressen, säger Peter Palm på konsultföretaget Fastitia.

Verktyg

Fastitia erbjuder flera verktyg för att analysera verksamheten.

En årsavgiftsanalys omfattar t.ex. en genomgång av föreningens samtliga kostnader och intäkter med förslag till förbättringar.

Förutsättningen är att en långsiktig underhållsplan finns, eller upprättas i samband med genomgången, för de närmaste 30 åren.

Utifrån den beräknas hur mycket som måste avsättas till underhållsfonden - och sedan hur hög avgiften ska vara.

Ett annat verktyg är "ratingen" som innebär att man går igenom sjuttiofem punkter i föreningens verksamhet och ekonomi, där styrelsen själv är med och betygsätter verksamheten.

Detta ger en avslöjande bild av situationen och ett mycket bra avstamp för vidare åtgärder.

Ett åtgärdsprogram skapas därefter.

När man så småningom når fram till ett bra betyg har man också ett bra dokument för kunder, medlemmar och banker.

Regelbundenhet

Peter Palm återkommer ständigt till vikten av en regelbunden kontroll av verksamheten.

-En förening bör också ta reda på hur nöjda medlemmarna är minst en gång om året genom att göra en medlemsundersökning, och förtydliga och uppmuntra till ökat motionsförfarande.

Undersökningen kan vara en nyttig väckarklocka och larma om verksamheten är på villovägar.

Resultat bör sedan diskuteras på årsmötet - inte gömmas undan!

Brf-havarna

Peter Palm efterlyser även en intresseorganisation för medlemmar i bostadsrättsföreningar, liknandes hyresgästföreningen för hyresgäster.

Detta för att det inte är ovanligt med konflikter mellan styrelsen/förvaltaren samt mellan styrelse och medlemmar.

Det kan enligt Peter Palm bland annat bero på att bostadsrätten länge varit i en monopolsituation.

Det var inte förrän i mitten på 90-talet, då vi gick med i EG som dessa förvaltningsmonopol var tvungna att upplösas.

Monopol skapar ofta ingen kundorienterad utveckling utan enbart inlåsnings som är till för att gynna monopolisten, dvs förvaltningsföretagen.

Varför?

Det finns ett flertal olika delområden inom bostadsrätten som behöver utvecklas för att flytta fokus från externa aktörers intressen till föreningen och dess medlemmar.

Avslutningsvis vill Peter Palm få varje brfstyrelse att fundera och formulera ett svar på frågan.

Varför ska en köpare investera sitt kapital i en andel i just vår bostadsrättsförening och inte hos någon annan?

*De sparade
32 procent....*



Analys sänkte avgiften med 32 procent



Brf Sköldpaddan huserar i ett vackert sekelskifteshus från 1907 mitt i centrala Karlstad. Trots god ekonomi kunde den förra styrelsen sänka avgifterna med över 30 procent efter en total översyn av såväl föreningens verksamhet som fastighetens status och skick.

På tre år sänkte bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad avgiften med 32 procent bara genom att gå igenom sin ekonomi, se över avtal och lokalhyror, skaffa sig en underhållsplan med hjälp av en fastighetskonsult och varje år göra en avstämning.

Rutinhöjer

Rutinmässigt brukar många förvaltare uppmåna sina föreningskunder att höja avgifterna med några procent per år för att hålla jämna steg med investerings- och reparationsbehov.

Men Brf Sköldpaddans styrelse anade att avgifterna egentligen låg på en för hög nivå. Maggropskänslan visade sig vara sann!

Sköldpaddan ligger mitt inne i Karlstad i en fastighet byggd 1907.

Föreningen var medlem i HSB, men hoppade senare av.

Den består av bara 20 lägenheter och ett par lokaler som hyrs av Karlstads kommun och ett hälsoföretag.

Huset hade rustats upp rätt grundligt i mitten av 1980-talet och är i bra skick.

Situationen var ändå inte bra tyckte **Hans Larsson**, som flyttade till föreningen för fyra år sen.

-Under första årsmötet som jag var med på, började jag och en ekonom att fundera på varför vi inte fick veta något om åt vilket håll utvecklingen gick.

Det fanns t ex ingen underhållsplan. Fören-

ingens kassa var i och för sig välfylld, men den ville den dåvarande styrelsen behålla som riskgaranti, samtidigt som man ville investera i ett byte av fönster till en jättekostnad som skulle finansieras via nya banklån. Det gick inte ihop!

Tog hjälp

När han blev ordförande 2006, började Hans Larsson söka efter experthjälp och hittade fastighetskonsulten Fastitia, som erbjöd en detaljerad genomgång av föreningens verksamhet och ekonomi.

Föreningen tog Fastitias basgenomgång som består av underhållsplan, årsavgiftsanalys och en föreningsanalys. Man skulle

kunna tro att en förening med Sköldpaddans bakgrund och standard inte hade mycket att rätta till i ekonomin, men konsulten hittade snabbt flera punkter som gick att åtgärda. Numera upphandlas fastighetsskötsel, hiss-avtal och städning liksom den ekonomiska förvaltningen under konkurrens, vilket gett stora besparingar.

- Ofta kan man spara 30 procent eller mer med en konkurrensutsatt upphandling, ett bra kontrakt och ett korrekt förfrågningsunderlag som är baserat på den egna föreningens verkliga behov, säger Peter Palm från Fastitia.

Nya avtal

-Vi fick t.ex. ett betydligt förmånligare hiss-avtal, konstaterar Hans Larsson nöjt.

En underhållsplan skapades också. Fastitia rekommenderade höjda amorteringar, speciellt på ett par lån med rörlig ränta.

I dagens situation med höjda räntor var rådet korrekt.

Hyrorna för lokalerna omförhandlades.

- Vi hade glömt att indexhöja lokalhyrorna och tagit ut samma hyra under tre år. Höjningarna kan vi nu driva in i efterskott, vilket ger en vacker slant.

Peter Palm har ofta sett att lokalhyreskontrakt är bristfälliga:

- Hyran kan vara för låg och kontrakten kan vara felaktiga i sig.

- Många föreningar låter kontrakten löpa utan att någon sakkunnig kontrollerar dem.



Emila Sahlberg, konstnär och ny ordförande i Brf Sköldpaddan i Karlstad är nöjd med den tidigare styrelsens arbete för att förbättra ekonomin.

Lägre avgifter

Före genomgången betalade medlemmarna 786 kr per kvadratmeter och år i avgift.

Nu har summan kunnat sänkas till något över 500 kr. Därmed blir också de nödvändiga höjningarna lägre i framtiden.

- Det handlade inte bara om pengarna. Vi

fick ett bra beslutsunderlag, även för en ny styrelse; man känner sig tryggare och vet hur saker och ting förhåller sig.

-Ekonomin och verksamheten blir transparenta och begripligare för alla. På årsmötena blir därmed styrelsen inte lika lätt ifrågasatt, summerar Hans Larsson.

Ekonomifakta Brf Sköldpaddan

Antal medlemmar: 22

Antal lägenheter: 20

Ekonomisk förvaltning: Lindebergs Grant Thornton

Kostnad ekonomisk förvaltning:

40.000 kr /28 kr/m2 boyta/år

Avgift: 505 kr/m2 boyta/år