


STYRELSE HANDBOKEN

AoB
Allt om Bostadsrätt

2018 • 50 kr



UNDERHÅLLSPAN FÖR ...
JURIDIK, EKONOMI & TEKNIK
SKULDKVOTSANALYS KUNDE
HA RÄDDAT BRF IDA

HSB BRF ÖRTAGÅRDEN

FÖRENINGEN MED SUPEREKONOMI

KULTURSIDAN: Följ med till konstmuséet Artipelag på Värmdö

Ekonomisk underhållsplan



En ekonomisk underhållsplan kan visa sig mycket lönsam för de flesta bostadsrättsföreningar, menar ett antal experter.

”När verkligheten förändras påverkas också ekonomin”

På samma sätt som med juridiken, kan en bostadsrättsförening vinna på att se över den ekonomiska förvaltningen steg för steg.

Man bör för det första ha en plan eller ett mål för verksamheten, till exempel att nå en önskad avgiftsnivå, inte ha för hög belåning, spara för framtida underhåll istället för att alltid ta nya lån när det blir nödvändigt, se över driftskostnaderna, gå in för att alltid konkurransutsätta avtal via upphandling, satsa på gemensam el, bredband och andra tjänster för medlemmarna, och så vidare.

- En bra förening har låga skulder, balanserade avgifter - inte för höga eller för låga - och låga driftskostnader, menar till exempel ekonomen

Lennart Ljunggren i Lund, som ger många tips på sin hemsida borattupplysning.se.

Signaler

Att sätta upp ett mål för den egna verksamheten är en bra början.

Långa och segdragna beslutsprocesser och avsaknad av delegering av olika uppgifter inom styrelsen kan vara en varningssignal.

Om det tar lång tid att sälja enskilda lägenheter, om det sker till lägre pris än i grannföreningarna och om avgifterna är högre än 600-700 kronor per m² boyta och år är andra punkter man kan ta fasta på.

En ekonomisk ”underhållsplan” kan till exempel omfatta en total översyn av fastighetens skick, genomgång av tidigare skador och åtgärder, analys av drift och underhåll, översyn av ekonomisk, teknisk och administrativ förvaltning, medlemsengagemang och inflytande (få kommer på stämmorna, inga motioner lämnas in), granskning av soliditet, fondering, kapitalförvaltning, avgifter och hyresintäkter samt hur den interna ekonomistyrningen och kommunikationen fungerar. Man bör också fråga sig om de bästa resurserna inom föreningen verkligen tas tillvara, eller om styrelsen byts ut för snabbt så att ledamöter inte hinner sätta sig in

▷ i viktiga frågor. Beträffande avtal av olika slag, visar det sig i regel att besparingar är möjliga trots att man kanske inte tror det.

Kan spara

- Föreningarnas styrelser är ofta alltför passiva och det kostar pengar, säger till exempel konsulten **David Östby** i Stockholm, som hjälpt ett 60-tal föreningar i Stockholm och Malmö att se över sina avtal, sedan starten av företaget Bostadsekonomen för några år sen.



- Det kostar att vara passiv, menar bostadsekonomen **David Östby**.

- De flesta föreningar har stor potential att kunna spara. Av alla föreningar vi jobbat med är det hittills bara en där det visade sig omöjligt, men då var också den styrelsen väldigt kunnig, säger Östby.

Han upptäckte att hans egen förening betalade dyrt för många tjänster när han valdes till ordförande, och kunde med hjälp av förhandlingar sänka kostnaderna med upp till 40 procent på vissa av dem.

Föreningarnas styrelser sitter alltför ofta klämda mellan arbete, tidsbrist, sviktande ekonomiska kunskaper och många mindre frågor som måste lösas, vilket leder till att långsiktigheten saknas.

För passiva

Passiva föreningar får ofta betala mer. Det finns exempel där företag har höjt priset 20-30 procent per år på sina tjänster tills de stött på motstånd.

De gamla avtalen bara rullar på och så låter man det vara, kanske på grund av en naiv tro på att företag inte skörtar upp sina kunder.

Olika typer av förvaltningsavtal, hissar, trappstädning, försäkringar, TV-lösningar, banklån och teknisk förvaltning är ofta saltade.

Däremot är det svårare att få ner kostnader för t.ex. snöskottning, revision, värme, vatten och el, där företagen antingen har mindre marginaler eller inte kan låsa sig vid en fast summa.

Exempel

Ett exempel är Brf Björken i Johanneshov i Stockholm med 45 lägenheter.

- När vi fick kontakt med **David Östby** kom han till oss på vinst och förlust, säger föreningens ordförande **Anders Rollsten**.

Om utfallet inte leder till något resultat är tjänsten kostnadsfri.

Istället blir ersättningen 20 procent av en eventuell besparing.

- Men det tas ju från det vi ändå sparar, så egentligen kostar det oss ingenting, menar **Rollsten**.

I deras fall lyckades konsulten sänka kostnaden för TV, teknisk och ekonomisk förvaltning, banklån, hyra och skötsel av entrématör, gräsklippning och försäkring med totalt 170.000 kronor per år vilket gjorde att avgiften inte behövde höjas efter ett fönsterbyte.

- Vi hade aldrig brytt oss om att granska och förhandla om våra avtal tidigare, säger **Anders Rollsten**.



- De flesta föreningar bör kunna ha en avgiftsnivå på 550-600 kr/m², säger bostadsrättskonsulten **Peter Palm**.

Eftersom verkligheten förändras måste också föreningens ekonomi ses över kontinuerligt, menar också konsulten och ekonomen **Peter Palm** i Västerås.

Hans erfarenhet av bostadsrättsföreningar är att de ofta tar sig an enkla frågor först, samtidigt som stora och kanske nödvändiga beslut och investeringar skjuts på framtiden, eller i sämsta fall helt ignoreras.

Många föreningar har för höga avgifter, och i en del fall också för låga.

I båda fallen beror det på bristande analys och styrning.

Fondering

Ligger man under 400 kronor per kvadratmeter boyta och år i avgift för medlemmarna blir lägenheterna mer värda, men föreningen kan riskera att få betala skyhögt för nödvändiga renoveringar längre fram.

Avsättningar till underhållsfonden kan vara alldeles för låga.

Samtidigt ska man komma ihåg, att fondavsättningar i årsredovisningen bara är poster på papperet, dvs de är bokföringsmässiga kostnader som kan göra det lättare att låna



Styrelsen leder en miljöförening - inte en kvartersklubb i knattefotboll.

pengarna på banken den dag det blir nödvändigt.

Det är ungefär som en inteckning i värdet på fastigheten.

Om man vill ha reda pengar måste dessa avsättas på ett särskilt renoveringskonto eller liknande.

Hög avgift

Ligger avgiften över 700 kronor per m² och år kan man befara att föreningen har höga lån, t.ex. för redan utförda renoveringar, och då kan priserna på enskilda lägenheter ofta bli lägre än för jämförbara bostadsrätter.

- Man kan spara mycket i de dyraste lägena om man ser över ekonomin och verksamheten regelbundet.

- De flesta föreningar bör kunna ligga under 550-600 kr kvadratmetern, menar Peter Palm.

Ny tjänst

Han har nyligen tagit fram en tjänst som ska ge styrelsen och föreningen en total överblick över föreningens nuvarande situation kallad Aabrf.

Genom att besvara ett stort antal frågor om verksamheten i tre olika block – fastigheten, förvaltning & ekonomi samt organisation & kommunikation, mynnar det hela ut i en total analys av vilken kvalitetsnivå föreningen i själva verket befinner sig på.

Analysen kan med fördel göras innan års-

stämman där resultatet kan redovisas för medlemmarna.

Om någon delfråga ändras under året, är det bara att gå in och justera just den punkten för att också ändra slutresultatet, som kommer fram som en siffra mellan 1-5, ungefär som en betygsskala.

Nyckeltal

En nyckeltalsanalys i sju delar finns också med, som också den betygssätts i skala 1-5. Här ingår föreningens avgiftsnivå, energikostnader, kapitaltillgångar, sparande till underhåll, skulder, belåningsgrad och amorteringar. Bara att mata in föreningens aktuella siffror så ser man sitt betyg på varje del.

- Det är bra om man ser föreningen lite som ett företag. Målet bör vara att få största möjliga kvalitet till minsta möjliga kostnad för medlemmarna, säger Palm.

En sämre fungerande styrelse kanske inte bryr sig utan är "lyckligt ovetande om allt" vilket förstås inte är bra för de boende.

Tanken är att resultaten från analysen ska mynna ut i en "årsavgiftsplan", som är en separat deljänst i systemet.

- Vi jobbar ännu med en delen. Den ska vara klar innan jul, säger Peter Palm.

Har man väl kommit så långt är det sedan enkelt att koppla på den sista delen i programmet, en alternativ årsredovisning enligt det koncept som tidigare lagts fram av Fastitia.

- Allt det här kan föreningen göra själv utan att ta hjälp utifrån, menar Peter Palm.



- En bra förening har låga skulder, balanserade avgifter och låga driftskostnader, anser ekonomen Lennart Ljunggren, Lund.

På nätet

Analysen och programmet lämpar sig helt naturligt bäst för lite större föreningar i storstadsregioner, där värdena på enskilda lägenheter är höga. Och det kräver som sagt en hel del arbete att lägga in och bestämma alla parametrar i grundblocken, totalt 210 stycken.

Men när det väl är gjort, är det enkelt att justera delposterna så snart det sker en ändring.

Och har man t.ex. redan en person på expeditionen som sköter viss administration, kan samma person också ta hand om analysen.

Tanken är att hela programmet på sikt ska digitaliseras, vilket kanske närmast är nödvändigt för att det ska tas emot på rätt sätt av intresserade föreningsstyrelser. ▷

Vi sköter om era fastigheter

Kvalitets- och miljöcertifierat företag med över 23 år i branschen

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsjour
Entreprenader
Grönytevärd
Snöröjning



Vi är **AAA** klassade



Vår inriktning är teknisk förvaltning åt bostadsrättsföreningar som är vår specialité inom Sthlm norrväst. Besök gärna vår hemsida för mer information om våra tjänster:

www.efsab.se

EFS AB
JÄRFÄLLA TELEFON: 08 - 580 119 50
VI SKÖTER OM ERA FASTIGHETER
El & Fastighetsservice AB - Järfälla