

# FASTITIA

TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE



- VI HJÄLPER ER ATT FÅ EN MER ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING -

**ERT BÄSTA STEG  
FÖR ATT SKAPA EN  
RIKTIGT ATTRAKTIV  
BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
STARTAR HÄR**



- VI HJÄLPER ER ATT FÅ EN MER ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING -

FINNS DET VERKLIGEN  
ATTRAKTIVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR?  
ELLER FINNS DET BARA  
ATTRAKTIVA BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER?

OBS! Detta dokument är under utveckling  
Senast uppdaterat 2023-08-28



## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄR ENLIGT MIG

Hej! Mitt namn är Peter Palm och är verksam inom tjänsteutveckling för boende, fastigheter och företag, under varumärket Fastitia

Se mer om här på [Fastitia.se](https://fastitia.se)

*Detta dokument lyfter fram vad som kännetecknar en mer välskött och attraktiv bostadsrättsförening och som sannolikt då kan få en betydligt mer positiv utveckling, än i 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 detta dokument ligger på själva bostadsrättsföreningens verksamhet och med utgångspunkt baserat utifrån ett proaktivt och affärsmässigt agerande.

Därför har lägesfaktorn här helt har tagits bort från resonemanget. Det spelar så att säga ingen roll om bostadsrättsföreningen ligger i Stockholm eller i en mindre stad ute i landet.

Detta dokument vänder sig i första hand till styrelse och medlemmar i befintliga bostadsrättsföreningar, men kanske även bra inför en ombildning eller vid nyproduktion av bostadsrätter? Denna artikelserie är säkert även en intressant läsning för dig som är en ny bostadsrättsköpare,

**Kontakta mig för mer information!**

[fastitia.se](https://fastitia.se) - [peter.palm@fastitia.se](mailto:peter.palm@fastitia.se) - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 2

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### VAD ÄR DÅ EN 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.

#### **Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 3

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SYFTE ÄR PRIMÄRT

*Att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse?*

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.

**Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 4

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### KÄNNETECKEN FÖR EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

#### *Olika kännetecken för en attraktiv bostadsrättsförening: Del 1/2*

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.

**Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 5

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### KÄNNETECKEN FÖR EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

#### *Olika kännetecken för en attraktiv bostadsrättsförening: Del 2/2*

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 bostadsrätts-föreningens 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, fastighetskötsel, trappstädning, utifrån sina egna faktiska behov.

Man har även ett tydligt hållbarhetstänk och ser löpande över sin elförbrukning och värmekälla.

#### **Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 6

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### KÄNNETECKEN FÖR EN ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING



*Här ser du några olika kännetecken för en bra och attraktiv bostadsrättsförening*

1. Föreningen har en tydlig vision & verksamhetsidé
2. Föreningen har en aktuell besiktning och underhållsplan av fastigheten, gjord av fackman
3. Styrelsen har en kort beslutsprocess med en tydlig rollfördelning, där ordföranden inte måste göra allt själv.
4. Föreningen har en tydlig hållbarhetsstrategi
5. I föreningen går det snabbare att sälja en lägenhet och till ett högre pris än i andra närläggna bostadsrättsföreningar
6. Föreningen har en tydlig finansieringsstrategi
7. Föreningen konkurransutsätter löpande sina leverantörer
8. Föreningen har en riktigt bra verktyg för sin årsavgiftsanalys
9. Valberedningen är aktiv och attraherar rätt kompetens till styrelsens olika roller
10. Förenings stadgar är lättlästa och har en läsvärd design
11. Föreningens årsredovisning är både informativ och lättläst med ett mycket bra framtidsperspektiv
12. Man har en riktigt bra och attraktiv hemsida fylld med viktig information för alla parter och som uppdateras ofta.
13. Styrelsen får ett mycket bra och proaktivt stöd från sin förvaltare.

**Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved



# 7 VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

## EN JÄMFÖRELSE MELLAN TVÅ BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



vilken av dessa två bostadsrättsföreningar skulle du vilja bo i?

*Fastighetens skick & utformning?*

### BRF A

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.

### BRF B

Vi har avtal med ett företag som minst vart 3:e år besiktning av fastighet & installationer. Vi anlidade en arkitekt för förslag på försköning av fastigheten, då den upplevdes som ganska trist. Nu är det mycket mer trivsamt här.

*Fastighetens miljörisker?*

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 på markområdet.

*Fastighetens drift & underhåll?*

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 under-hållsplan i syfte att kunna minimera att fördyrande följdskador uppkommer.

*Föreningens förvaltning?*

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 nog bara krångligt att hålla på och byta hela tiden.

Vi upphandlar regelbundet alla våra stödtjänster. Vi har ett förfrågnings- underlag utformat med just våra behov. För att vi själva ska kunna styra vår kostnads- och kvalitetsnivå här.

*Föreningens ekonomi?*

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 avgifter med X % förra året och planerar för nya sänkningar. Vi vill att medlemmarna ska få en bra värdeutveckling på sina lägenheter

*Föreningens organisation?*

Organisation? Det är ju bara ett hus? Vi har en styrelse med de som ville ställa upp och en förvaltare som sköter vår bokföring. Det ska väl räcka? Kan väl erkänna att det inte sitter någon med högskoleexamen idag, ej heller någon expert som vi kan rådfråga vid behov.

För att kunna agera professionellt så har vi tagit fram en: vision, verksamhetsidé & polycys, en tydlig arbetsordning, sökt rätt kompetens till styrelsen samt att vi regelbundet arbetar med att förbättra och förädla i föreningens verksamhet

*Föreningens kundinformation*

Vad menar du med kunder? Alla får stadgar och en årsredovisning att läsa sen kan de som vill alltid komma på stämman och ställa frågor eller rösta om de vill. Visst skulle vi kunna informera bättre, men vi har även annat att göra än att hålla på med detta..

Vi har en mycket tydlig och informativ årsredovisning, enkla stadgar, en hemsida och vi utför årligen flera undersökningar i viktiga frågor samt att inför stämman får medlemmarna betygsätta styrelsens arbete under året, enligt ett s k Nöjd Kund Index

**Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved





# 8

## VAD ÄR DÅ EN RIKTIGT ATTRAKTIV BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS HEMSIDA

Se mer här på [BrfBild.se](https://BrfBild.se)

Här presenterar vi ett förslag till struktur och innehåll på en mindre bostadsrättsförenings första hemsida

#### ALLMÄNT

- Hemsidan bör ha en modern, snygg och tydlig design
- Hemsidan vänder sig till alla intressenter och uppdateras ofta
- Det är lätt att hitta önskad information, som är tydlig och faktabaserad
- Alla bilder ska ha ett värdeskapande syfte, hellre färre än flera.

#### 1. STARTSIDAN

1. En snygg representativ bild av er fastighet med en säljande text: *"Därför ska man bo i vår bostadsrättsförening"*
2. Föreningens vision, verksamhetsidé och policys
3. En daterad kort sammanfattning av nulägesbilden

#### 2. OM FÖRENINGEN

1. Föreningens historik med fakta och dokumentation
2. Beskrivning av fastigheten (mark & byggnad), lägenheter och lokaler
3. Föreningens nuläge och förvaltning, med fakta och dokumentation
4. Föreningens framtida utveckling med stödjande dokumentation

#### 3. NYHETER

1. Nyhetsbrev med viktiga nyheter om föreningen för alla
2. Annan viktig information som t ex ny lagstiftning, myndighetsbeslut?

#### 4. HYRA UT - HYRA - SÄLJA - KÖPA

1. Information om vad som gäller vid uthyrning i andrahand
2. Information för dig som ska sälja en bostadsrätt med dokument
3. Information till dig som ska köpa en bostadsrätt med dokument
4. Information till fastighetsmäklare

#### 5. KONTAKT

1. Hemsidan har en enkel och tydlig kontaktfunktion till styrelsen, valberedningen, förvaltare och revisorn?

Se mer här på [BrfBild.se](https://BrfBild.se)

**Kontakta mig för mer information!**

fastitia.se - peter.palm@fastitia.se - ATT: Peter Palm - Tessingatan 8 - 72216 - Västerås

Copyright Fastitia 2023 All rights reserved

# FASTITIA

TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE



## KONTAKTINFORMATION

FASTITIA

Att: Peter Palm

Tessingatan 8

722 16 Västerås

Telefon: 070-223 60 59

E-post: [info@fastitia.se](mailto:info@fastitia.se)

Hemsida: [www.fastitia.se](http://www.fastitia.se)