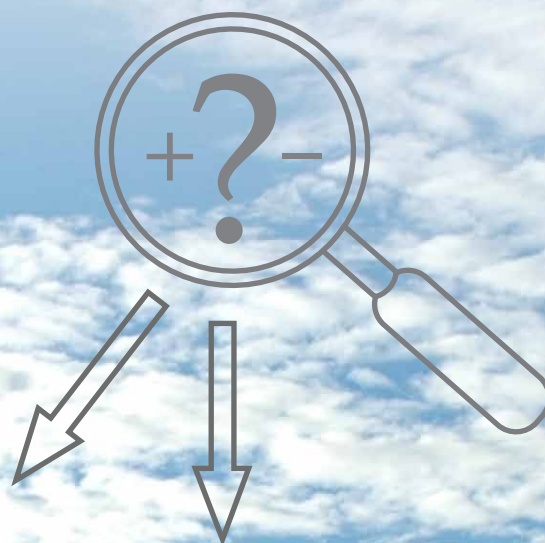


VAD ÄR EN BRA BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

Informationsmaterial för dig som vill veta mer om vad som kännetecknar en bra bostadsrättsförening utifrån ett investeringsperspektiv. För att du ska göra ett mer genomtänkt och privatekonomiskt tryggt boendeval.



LÄGENHET 1

Stad	X-stad
Adress	Storg. 2
Bostadsyta	2 rok 60 kvm
Månadsavgift	3 500 kr
Pris	1 500 000 kr

LÄGENHET 2

Stad	X-stad
Adress	Storg. 4
Bostadsyta	2 rok 60 kvm
Månadsavgift	1 900 kr
Pris	1 900 000 kr



INNEHÅLL

- Sid 3.
Vad är det egentligen som man köper?
- Sid 4.
Bostadsrättsköparens undersökningsplikt?
- Sid 5.
Föreningens årsredovisning och stadgar
- Sid 6.
Byggnadens underhållsbehov och dess kostnader
- Sid 7.
Viktigt att undersöka föreningens fastighet
- Sid 8.
Viktiga dokument att få tillgång till
- Sid 9.
"Föreningen har mycket god ekonomi"
- Sid 10.
Vad kännetecknar en välskött bostadsrättsförening?
- Sid 11.
Viktigt för dig att studera innan kontraktsskrivning!
- Sid 12.
Varken av dessa två föreningar skulle du vilja investera i?

Du vill väl göra en bra bostadsrättsinvestering?

Fastitias affärsidé är att erbjuda bostads- och fastighetsmarknadens olika aktörer produkter med relevant och korrekt information samt riskanalyser i samband med överlåtelse- och förvaltningsprocessen.

Fastitia har sedan 2005 verkat på och analyserat bostadsrättsmarknaden. Under denna tid så har vi identifierat ett antal kvalitetsbrister inom bostadsrättsföreningens förvaltning, då särskilt inom ekonomistyrning och kundinformation. Därför fokuserar vi nu vårt arbete på att utveckla helt nya tjänster som förbättrar bostadsrättsföreningars ekonomistyrning och deras information till sina olika intressentgrupper. Syftet är att minimera risken för att förening, medlemmar och köpare ska drabbas av onödiga kostnader och juridiska tvister.

Vi har även lanserat en riskanalystjänst för bostadsrättsköpare som heter Boanalys.se. Tjänsten Boanalys-Brf hjälper dig som ska köpa bostadsrätt att på ett enkelt och strukturerat sätt hjälper dig genom hela köpprocessen så att du kan utföra din undersökningsplikt och göra ett riktigt genomtänkt och bra bostadsrättsköp. Du får bland annat hjälp med att utföra den mycket viktiga analysen av bostadsrättsföreningens ekonomiska status. Du gör den enkelt själv, utifrån ett antal faktorer från senaste årsredovisning alternativt ekonomisk plan vid nyproduktion eller nyligen utförd ombildning. Kompletterande information inhämtas från fastighetsmäklaren eller styrelsen.

Se även en artikel om hur vi sänkte Brf Sköldpaddans kostnader med 30 % på www.fastitia.se under om oss.

**Den som upphör att bli bättre
- upphör även att vara bra**

Hoppas du finner att denna produkt bidrar till att öka din insikt om vad ett bostadsrättsköp i praktiken innebär och att du finner den enkel, tydlig och motsvarar dina förväntningar!

Med vänlig hälsning!

Fastitia

Affärs & tjänsteutveckling
www.fastitia.se / www.boanalys.se


**DELOMRÅDEN I EN
BOSTADSRÄTTSS-
FÖRENINGENS
VERKSAMHET**

Miljö- & hälsofrågor	<input type="checkbox"/>
Drift & underhåll av fastigheten	<input type="checkbox"/>
Verksamhets- & kvalitetsutveckling	<input type="checkbox"/>
Ekonomisk- & admin. förvaltning	<input type="checkbox"/>
Ekonomistyrning & juridik	<input type="checkbox"/>
Kundfokusering internt & externt	<input type="checkbox"/>
Ledarskap & kommunikation	<input type="checkbox"/>
Omvärlds- & marknadsanalys	<input type="checkbox"/>



Bostadsrättsföreningens huvudsyfte är Att tillvarata sina medlemmars ekonomiska intressen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, ej att förväxla med en idéell förening. Bostadsrättsföreningens huvudsyfte är att verka för att ge medlemmarna bästa möjliga ekonomiska avkastning på sin andel i verksamheten. Vilket konkret innebär att styrelsen i allt den beslutar om, ska sträva efter att uppnå "högsta möjliga boendekvalitet till lägsta möjliga kostnad" för föreningens medlemmar (se mer på sid 9-10).

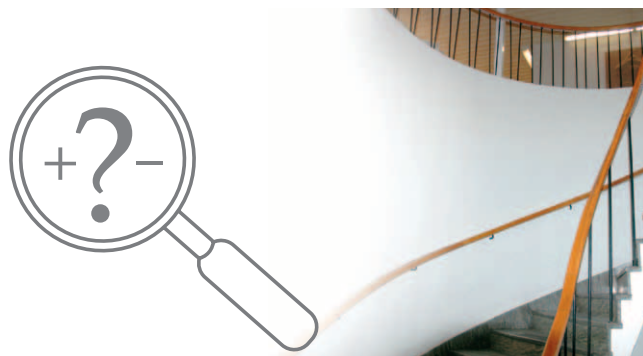
Du varken köper eller äger en bostadsrättslägenhet.

Det florerar idag inom branschen att man köper eller säljer en lägenhet. I ett konsumentperspektiv kan det nog upplevas som så, men rent juridiskt är det en stor missuppfattning. Vad du köper är: En andel i en juridisk person (liknandes aktier i ett AB) till denna andel som man juridiskt äger, följer en mer "underordnad" rätt att på obegränsad tid nyttja (hyresrätt) en viss bestämd och avgränsad yta (lägenheten) i den juridiska personens (bostadsrättsföreningens) ägda fastighet. Du kan med andra ord bli uppsagd för avflyttning om du inte följer de regler som finns i föreningens stadgar eller relevant lagstiftning. Som medlem i en ekonomisk förening förväntas du dessutom medverka med en arbetsinsats i föreningens verksamhet.

2 former av bostadsrättsföreningar äkta resp. oäkta

Vanligast är den äkta bostadsrättsföreningen. En oäkta bostadsrättsförening kännetecknas generellt av att mer än 40 % av taxeringsvärdet består av annat än bostadsrätter upplåtna till medlemmar dvs lokaler och bostadshyresrätter. Oäkta föreningar förekommer oftast i citylägen i de större städerna (se mer i biblioteket på www.boanalys.se). Skillnaden består huvudsakligen i att äkta föreningar har en förmånlig skattesituation medan den oäkta beskattas som ett vanligt företag. Skattesituationen skiljer även på den privatekonomiska sidan som t ex högre reavinstskatt, ej rätt till uppskov med reavinstskatt samt förmånsskatt vid låga årsavgifter.

Till vänster ser du en övergripande verksamhetsbild för en bostadsrättsförening. Det är s a s inte bara ett hus utan ett företag som måste skötas om på ett professionellt sätt.


**VIKTIGT ATT
UNDERSÖKA PÅ
VISNINGEN**

Lägenhetens yta stämmer med vad som angivits	<input type="checkbox"/>
Tecken på fuktskador	<input type="checkbox"/>
Tek. installationer (el, element & ventilation)	<input type="checkbox"/>
Säkerhetsdörr Ljudisolering	<input type="checkbox"/>
Jordfelsbrytare Brandvarnare	<input type="checkbox"/>
Utrustning i kök	<input type="checkbox"/>
Utrustning i badrum	<input type="checkbox"/>
Fastighetens skick (mark & byggnad)	<input type="checkbox"/>

Din undersökningsplikt!

Köplagen (köp av lös egendom) är den lag som till stora delar reglerar detta område. Enligt köplagen är säljaren om inget annat avtalats skyldig att överlämna en felfri vara 17-18 §. Säljaren har även en viss upplysningsplikt om fel i varan. Men tänk på att du som köpare har en undersökningsplikt gällande eventuella brister i bostadsrätten. **Det är dock svårt att göra gällande ett fel i efterhand, som du borde ha upptäckt på en visning 20 §.**

I det fall säljaren själv renoverat badrum eller kök ska det finnas kvitto på att fackman utfört fuktspärr i badrum helst också vid alla rörmokeriarbeten. Skulle skada senare uppkomma rörande detta och du saknar bevis på att detta arbete utförts av fackman kan du riskera att bli utan försäkringsersättning, så gör alltid en fuktbesiktning innan ett köp. Du bör även besiktiga själva fastigheten dvs skicket på byggnaden både invändigt och utvändigt.

Ofta blandar man ihop köplagens regler med jordabalkens regler som tillämpas vid köp av fast egendom. Enkelt uttryckt är köplagens felregler till för att skydda köparen. Säljaren ansvarar för att varan överensstämmer med köparens befogade förväntningar. Medan jordabalkens felregler (4 kap 19 §) mer är till för att skydda säljaren från tvister med köparen i efterhand. HD-praxis saknas men hovrättsdomar finns (se hemsidan, under mer info). Där uttalas bl a att det säljaren ansvarar för ska tolkas utifrån köplagen och det föreningens ansvarar för ska tolkas utifrån jordabalken. I ett annat ärende där stambyte var på gång höjdes årsavgiften med 105 %. Domstolen kom fram till att man skulle tolka detta enligt JB och då det inte skett en försämring i nyttjandet av lägenheten, så var det heller inget fel. Man kan undra om affärsmässiga brister i styrelsen ska tolkas via jordabalkens tekniska felregler?

Att fundera kring!

Intressant vore att se hur en domstol skulle döma i ett fall där en säljare/mäklare uttalat att föreningen har god eller mycket god ekonomi och någon månad efter tillträdet kommer ett meddelande från styrelsen att man måste höja avgiften med t ex 50-100 %. Då årsavgiften är en av de mest prispåverkande faktorerna efter läge och yta. Borde även ett fel i årsavgiften klassas som ett faktiskt fel och binda säljaren, då givetvis enligt köplagen? När medlem (delägare) förväntas bidra med en arbetsinsats i föreningens verksamhet borde detta kunna tolkas som att en säljare är skyldig att hålla sig a-jour om byggnadens underhållsbehov och föreningens ekonomi samt ingå i upplysningsplikten vid en överlåtelse. **Tänk dig för innan du investerar i en bostadsrättsförening med stort underhållsbehov och stora brister i sin ekonomi.**



EN BRA ÅRSREDOVISNING SKA VARA

Tydlig & objektiv	<input type="checkbox"/>
Beskrivande	<input type="checkbox"/>
Informativ	<input type="checkbox"/>
Visa historik	<input type="checkbox"/>
Ha ett framtids- perspektiv	<input type="checkbox"/>
Skriven med enkelt språk	<input type="checkbox"/>
Ha en trevlig layout	<input type="checkbox"/>

Årsredovisning och stadgar

Årsredovisningens syfte

En bra årsredovisning kännetecknas av att den är tydlig, objektiv och informativ med ett syfte att tillgodose alla intressenters behov av att få veta vad som skett, hur man arbetar och vad som kommer att ske i föreningens verksamhet framöver. Samtliga personer som är involverade i föreningens verksamhet ska kunna planera sin ekonomi efter informationen i årsredovisningen och kunna fatta viktiga beslut som t ex ska man bo kvar, renovera eller kanske flytta. Externa aktörer som t ex mäklare, banker, leverantörer och de spekulanter som har planer att köpa en andel i föreningen ska ur årsredovisningen kunna göra en bra analys av verksamheten, så de kan göra ett bra och genomtänkt beslut. Detta gäller även för de företag som har eller planerar att hyra en lokal i föreningens fastighet. Föreningens årsredovisning ska ha en tydlig utformning och ett enkelt språk. Den ska vara lättöverskådlig och självklart vara både utseendemässigt som språkmässigt anpassad för konsumenter, som är de som i huvudsak ska läsa den.

Föreningens stadgar

Detta gäller givetvis även för bostadsrättsföreningens stadgar som ofta är väldigt juridiskt utformade och svårlästa. Stadgarna är väldigt viktiga att studera då de reglerar vad du som medlem har för skyldigheter och rättigheter i förhållande till föreningen. Här står bl a vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning? Var särskilt uppmärksam på vad som gäller för ditt eget ansvar för underhåll av lägenheten. Viktiga ändringar i bostadsrättslagen skedde under 2003. Kontrollera att föreningen har uppdaterat sina stadgar efter detta årtal.

Vanliga missuppfattningar och brister

En vanlig missuppfattning är att när en revisor har godkänt årsredovisningen, så håller föreningens verksamhet hög kvalitet. En revisor granskar vanligtvis enbart om bokföringen och årsredovisningen uppfyller lagkraven och att det inte finns "väsentliga" fel. Revisorn studerar med andra ord inte kvalitén på föreningens förvaltning.

Vanliga fel är att det i förvaltningsberättelsen ofta saknas relevant och viktig information om vad som skett och vad som ska ske i föreningens verksamhet framöver, en otydlig resultat- och balansräkning, brister i notsystemet och i många fall helt intetsägande nyckeltal. Se här till vänster hur en årsredovisning bör vara utformad (utöver lagkraven) för att på ett bra sätt kunna uppfylla informationsbehovet, utifrån ett konsumentperspektiv.

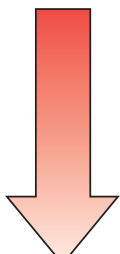

**FAKTORER ATT
STUDERA GÄLLANDE
BYGGNADENS
UNDERHÅLLSBEHOV**

1. Ålder på vatten & avloppsstammar	<input type="checkbox"/>
2. Ålder på yttertak	<input type="checkbox"/>
3. Fasadens konstruktion	<input type="checkbox"/>
4. Fönsters konstruktion	<input type="checkbox"/>
5. Ålder på elsystem	<input type="checkbox"/>
6. Ålder på värmecentral	<input type="checkbox"/>
7. Ålder på trapphusmålning	<input type="checkbox"/>
8. Ålder på tvättmaskiner	<input type="checkbox"/>

Byggnadens underhållsbehov och dess kostnader

Här nedan redovisas de vanligtvis mest kostsamma åtgärderna på en genomsnittlig byggnad. Vi utgår från kostnaden att byta ut en viss byggnadsdel. Vid fasad och fönster utgår vi istället från hur hög underhållskostnaden är under deras tekniska livslängd. Vatten och avloppsstammar är normalt dyrast att byta ut med en kostnad på ca 125 000 kr per lägenhet. Är föreningen tvungen att byta ut hela fasaden (t ex fuktskador vid enstegstätning) så är nog denna åtgärd att bedöma som den mest kostsamma. Fönster med träbågar måste målas om minst vart tionde år medan fönster i aluminium är så gott som underhållsfria. En risk vid utbyte av träfönster i äldre fastigheter (byggda före ca 1930) är att varje fönster kan ha helt unika mått, vilket kan bli väldigt kostsamt.

Nedan visas några av de större åtgärderna utifrån ett kostnadsperspektiv:

1. Vatten och avloppsstammar
 2. Yttertak
 3. Fasad
 4. Fönster
 5. Elsystem
 6. Värmecentral / värmepanna
 7. Trapphusmålning
 8. Tvättmaskiner
- (oftast *dyrast* att åtgärda)
- 

Kontrollera vilken värmekälla man har t ex fjärrvärme, direktverkande el eller olja kanske finns det stöd av markvärme och solpaneler? Fastighetens underhållsbehov och dess kostnader brukar man redovisa i en underhållsplan. Varje bostadsrättsförening ska ha en underhållsplan med ett långsiktigt perspektiv som kontinuerligt uppdateras. Den ska ej förväxlas med ett besiktningssprotokoll som har ett fokus på att identifiera och kostnadsredovisa fel och skador på fastigheten, utifrån ett nulägesperspektiv.

Underhållsplanen är mer ett ekonomiskt instrument som kompletterar besiktningen och visar på vad som senare ska åtgärdas, uppskattad tidpunkt och till vilken kostnad. Utifrån detta planerar man sedan för hur detta ska finansieras och belasta föreningens årsavgifter framöver. En underhållsplan är ett mycket viktigt dokument för en bostadsrättsförening, under förutsättning att den är korrekt upprättad och aktuell.

Har föreningen en kvalitets- och miljöpolicy?



Viktigt att undersöka föreningens fastighet

Fastigheten är bostadsrättsföreningens största och viktigaste tillgång. Fastighetens drift och kostnader för underhåll är en betydande del av föreningens årsavgifter. Ju äldre de tekniska installationerna i fastigheten är, ju högre tenderar driftkostnaden att bli. Detta på grund att teknikutvecklingen leder till att mer energi- och kostnadseffektiva system tas fram. Du bör kontrollera när dessa byggnadsdelar senast byttes ut samt deras konstruktion.

- **Vatten och avloppsstammar**

VA-stammen är oftast det mest kostsamma byggnadsdelen att byta ut i en fastighet.

- **Yttertak**

Här är det vanligast med tegel och plåt. Men det kan även förekomma platta tak med pappbeläggning med ofta betydligt sämre hållbarhet mot fuktskador.

- **Fasadkonstruktion**

Det är viktigt att när du är på plats under visningen studerar fastighetens skick, såsom markområdet och byggnaden både invändigt som utvändigt. Dess olika delar som fasad och fasadkonstruktion där skiljesträngstättning med puts direkt på gipsskiva utan luftspalt har varit vanligt vid nyproduktion av bostadsrätter sedan början på 1990-talet. Dock mindre vanligt vid nyproduktion av hyresrätter då denna konstruktion anses ge högre underhållskostnader och tenderar att innebära risk för inbyggd fukt i samband med byggnationen. Entreprenören har ansvaret för fel i 10 år under förutsättning att företaget inte gått i konkurs eller avvecklats. Fukt i fasaden kan ge dåligt inomhusklimat samt leda till stora kostnader framöver om föreningen inte löpande kontrollerar fasaden för fuktskador (se hemsidan, under mer info). Om balkonger finns ska dessa besiktigas med 5-10 års intervall.

- **Fönsterkonstruktion**

Vanligast i bostadsfastigheter är fönster med:

1. Både inner och ytterbåge i trä.
2. Ytterbåge i aluminium men innerbåge i trä.
3. Både inner och ytterbåge i aluminium.

- **Elsystem**

Kontrollera åldern på fastighetens elsystem dels den del som ligger i fastigheten men även ålder på elledningar och kontakter inne i lägenheten.

- **Värmesystem**

Kontrollera ålder och prestanda på värmeväxlare/panna i källaren samt lägenhetens element/radiatorer och dess röranslutningar.

- **Trapphus**

Gå igenom gemensamhetsutrymmen, förråd, cykelrum och övrigt och kontrollera skick på målningen i trapphuset samt lägenhetsdörrar (är det säkerhetsdörrar?).

- **Tvättstugan**

Kontrollera ålder och antal på tvättmaskiner samt om hela tvättstugan ska renoveras.



Viktiga dokument att få tillgång till

- **Fastighetsbok**

Visar på fastighetens tidigare utförda underhåll (underhållshistorik)

- **Protokoll från fastighetsbesiktning**

Visar på byggnadens skick och reparationsbehov. Finns innergård med underbyggd källare eller garage studera då innergårdens takkonstruktion, särskilt vid byggår ca 1920-30.

- **Underhållsplan**

Visar kommande underhåll och kostnaden för detta. Påverkar hur föreningens årsavgifter kommer att utvecklas.

- **OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll)**

Beskriver vilken typ av ventilationssystem som finns i byggnaden och hur väl den fungerar i praktiken samt om eventuell förekomst av radon föreligger. Ska utföras vart 6:e år.

- **Miljöinventering**

Visar om mark eller byggnad är förorenad med gifter som t ex arsenik, PCB, asbest, kvalitet på inomhusluften samt buller m.m.

- **Energideklaration**

Visar hur stor energiförbrukning byggnaden har.

- **Fastighetsutdrag**

Är ett mycket viktigt dokument (kan inhämtas via mäklaren) och visar bl a byggnadens yta fördelat på bostäder och lokaler (viktig information för att kunna göra Boanalys-Brf del 2, då denna information inte alltid står i årsredovisningen) samt deras inbördes taxeringsvärde (viktigt för att utreda äkta resp. oäkta brf), har föreningen tagit nya lån (efter årsredovisningens skrivning), servitut (belastningar på fastigheten) m.m.

- **Lägenhetsregister och/eller extern areamätning**

Extern areamätning rekommenderas, då även nyproduktion visat sig ha fel yta.

- **Stämmoprotokoll**

Vilka frågor har föreningen beslutat att prioritera framöver?

- **Budget och prognoser**

Hur bedömer föreningen att ekonomin ska utvecklas framöver?

- **Redovisning av föreningens banklån**

Med information om årlig amortering (samt ev extraamortering) och ränteplaceringar.

- **Hyseskontrakt (om hyresrätter finns)**

Har man rätt hyresintäkter på bostäder och lokaler. Hur stor är risken för vakanser?

- **Tomträttsavtal (vid tomträtt)**

Ska tomträttsavtalet ändras inom kort? Vad blir den nya kostnaden?


**NÅGRA AV DE
FAKTORER SOM
PÅVERKAR
FÖRENINGENS
EKONOMI**

Avsättning till underhållsfond	<input type="checkbox"/>
Driftkostnader	<input type="checkbox"/>
Skuldsättning	<input type="checkbox"/>
Ekonomisk styrning	<input type="checkbox"/>
Kapitaltillgångar	<input type="checkbox"/>
Styrelsen och förvaltaren	<input type="checkbox"/>
Kommande underhåll	<input type="checkbox"/>
Kvalitet på upphandlingar	<input type="checkbox"/>

”Föreningen har god ekonomi”

Låga/höga årsavgifter?

Båda kan bero på brister i ekonomistyrning!

Att göra en bedömning av om en bostadsrättsförening har god ekonomi, utifrån en viss kassabehållning eller nivå på banklån är nog att anse som en grov förenkling. I verkligheten är det lite mer komplicerat än så. Det handlar istället om att analysera hela föreningens verksamhet dvs göra en riktig företagsanalys eller en s k Due Diligence. För att kunna avgöra om en förening har god ekonomi eller inte måste man minst ha tillgång till och kunna analysera följande information:

- Fastighetsutdrag och fastighetsvärdering
- Underhållshistorik, besiktningssprotokoll och undehållsplan
- Energideklaration, OVK-protokoll och miljöinventering
- Senaste årsredovisningar, internredovisning, budget och prognoser
- Banklån, amortering och ränteplacering (rörligt eller bundet)
- Hyreskontrakt (bostäder & lokaler) samt ev tomträttsavtal
- Leverantörsavtal (ek & admin förvaltning, skötsel, värme m.m.)
- Stämmoprotokoll
- Intervjuer med styrelse, valberedning, revisor och förvaltare

Vanliga misstag vid analys av årsredovisningen

Viktigt är att man inte gör misstaget att studera de rent bokföringsmässiga posterna i tron att de är att jämföra med verkliga pengar. Detta gäller t ex: avskrivningar, årets resultat, balanserad vinst/förlust, eget kapital, underhållsfond, kortfristiga fordringar/skulder m.m. Föreningen kan så s a s ett visst år ha haft ett positivt bokföringsmässigt resultat, men i verkligheten gjort ett underskott i rena pengar och tvärtom. Föreningar med bra ekonomi med möjligheter till kostnadsänkningar höjer ibland sina årsavgifter, beroende på okunskap inom ekonomistyrning. Att lyfta ut föreningens lån till dig som privatperson (risköverföring som minskar din ev vinst vid en försäljning) för att kunna göra avdrag på räntan. Detta är inte att rekommendera som en bra åtgärd, annat än i mycket speciella fall som t ex när föreningen är högt belånad, hög räntenivå och medlemmarna är väldigt lågt belånade.

Analysen på Boanalys.se ger dig en bra bild av hur föreningens ekonomi och årsavgifter kan komma att utvecklas framöver. Fokus är att lyfta fram föreningens verkliga pengar i relation till byggnadens uppskattade underhållsbehov. Först nu kan man dra en slutsats om hur föreningens ekonomi/årsavgifter kommer att utvecklas framöver.



NÅGRA FAKTORER SOM SKAPAR EN VÄLSKÖTT BRF

Rätt kompetens & stort engagemang i styrelsen	<input type="checkbox"/>
Vision Verksamhetsidé Tydliga mål	<input type="checkbox"/>
Eget nätverk av stödjande specialistföretag	<input type="checkbox"/>
Professionell & kostnadseffektiv förvaltning	<input type="checkbox"/>
Bra intern & extern kommunikation samt information	<input type="checkbox"/>
Bra verktyg för kvalitetsutveckling	<input type="checkbox"/>
En mycket bra inköpsfunktion	<input type="checkbox"/>
Ett tydligt kundfokus	<input type="checkbox"/>

Vad kännetecknar då en välskött bostadsrättsförening?

En välskött bostadsrättsförening kännetecknas av att man har en driven och kompetent styrelse som arbetar med målstyrning på både kort och lång sikt och har ett tydligt kundfokus (internt och externt). En av de viktigaste uppgifterna för styrelsen är att skapa en gemensam vision, mission, verksamhetsidé, policys, mål och strategier för hela verksamheten. Visionen ger föreningen dess mening och dess färdriktning. Detta formuleras sedan löpande i en offentlig verksamhetsplan. 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 kostsamma underhållsåtgärder i efterhand. Medlemmarna ges även regelbundet bra och tydlig information om hur verksamheten utvecklas och förändringar i omvärld/marknad. Föreningen förstår omfattningen av den verksamhet man bedriver och 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, städning och värme, utifrån sina egna konstaterade behov.

Hur kan föreningens verksamhet bli bättre?

En bostadsrättsförening kan dock inte bli bättre än den kunskap, kompetens, engagemang och drivkraft som finns hos de personer i styrelse och valberedning (ska rekrytera de mest kvalificerade medlemmarna till styrelsen) som sköter om den operativa verksamheten. Styrelsen bör regelbundet uppmantra medlemmarna att ge förslag till att förbättra och kostnadseffektivisera verksamheten. Skapa bästa möjliga värdeutveckling i konjunkturuppgångar samt agera för minsta möjliga värdeminskning i konjunkturnedgångar. Har du kunskaper inom t ex följande områden så sök till styrelsen: Ekonomistyrning, byggteknik, juridik, marknadsföring/kommunikation. Då får du lära dig mer om hur man driver företaget.

Att fundera kring!

Varför har vi 3 500 kr per månad i avgift, när föreningen mittemot oss har en avgift på 1 900 kr för en lika stor lägenhet? Vilka kostnader har vi som inte de har? Det finns hjälp att få för de föreningar som vill utveckla och förbättra sin verksamhet på www.fastitia.se



NÅGOT AV VAD DU BÖR GRANSKA INFÖR ETT KÖP

Kontraktets utformning	<input type="checkbox"/>
Lägenhetens yta stämmer med vad som angivits	<input type="checkbox"/>
Äkta eller oäkta bostadsrättsförening	<input type="checkbox"/>
Föreningens ekonomiska situation	<input type="checkbox"/>
Läsa stadgarna	<input type="checkbox"/>
Tagit del av underhållshistorik	<input type="checkbox"/>
Kommande underhåll & dess finansiering	<input type="checkbox"/>
Planerade ändringar av årsavgiften	<input type="checkbox"/>

Innan kontraktsskrivning!

Det är viktigt att inte bara granska själva lägenheten utan att du även på visningen studerar fastighetens skick, såsom markområdet och byggnadens olika delar. Är föreningen en äkta eller oäkta förening? Glöm inte att noggrant studera stadgarna för att se vilka skyldigheter som gäller dig som medlem. Se bl a gränsdragningen mellan ditt eget kontra föreningens underhållsansvar samt regler för andrahandsuthyrning. I vissa föreningar sköter medlemmarna själva om vissa aktiviteter som t ex trappstädning, yttre skötsel, ekonomisk förvaltning. Krav kan även finnas på att medverka i styrelsens och valberedningens arbete.

Glöm inte kontrollera att lägenhetens yta verkligen stämmer med vad som angivits, enligt Svensk Standard! Utför även en fuktbesiktning av lägenheten.

Studera detta material innan köpekontraktet undertecknas (se även på sid 8):

- Uppfyllt din undersökningsplikt (se sid 4)
- Utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning och extern areamätning
- Lånelöfte från bank
- Fastighetsutdrag (äkta eller oäkta bostadsrättsförening?)
- Föreningens stadgar (dina skyldigheter och rättigheter)
- Föreningens underhållshistorik samt underhållsplan
- Föreningens ekonomi (årsredovisning m.m. samt Boanalys-Brf del 2)
- Stämmoprotokoll
- Finns det fordringar på säljaren som du kan riskera få ta över
- Kontraktet (läs det finstilta och skriv in muntliga överenskommelser)
- Övrig information som är viktigt för dig att veta.

För att ett bindande köpeavtal ska gälla ska dessa formkrav uppfyllas:

- Avtalet ska vara skriftligt, daterat och undertecknat av båda parter (även av sambo eller make/maka om bostadsrätten används av båda som stadigvarande bostad).
- Beskrivning av vilken lägenhet som avses (bostadsrättsföreningens namn, lägenhetens adress och lägenhetsnummer).
- En överlåtelseförklaring från säljare till köpare
- Bostadsrättens försäljningspris

Du måste även ansöka om medlemskap i föreningen och bli antagen. Glöm inte heller att teckna ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.



Vilken av dessa två bostadsrättsföreningar skulle du välja att investera i?

Bostadsrättsförening A

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 menar du?

Fastighetens skick och utformning

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 trist.

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?

Teknisk & ekonomisk förvaltning

Vi har haft samma förvaltare så länge vi kan minnas. Vadå, kan man byta förvaltare och sänka kostnaden med högre kvalitet? Nej, vi har det bra som det är. Det är bara krångligt att byta.

Ekonomisk styrning

Ekonomistyrning? Hur menar du då? Vi höjde avgiften rejält i samband med takytet nyligen som dessutom blev mycket dyrare än vad vi planerat. Vi hoppas nu bara att vi inte ska behöva höja årsavgiften igen på ett tag?

Kund & Information

Vad menar du med kunder? Alla får ju 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.

Ledning & Organisation

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 att kunna rådfråga vid behov.

Bostadsrättsförening B

Vi har utfört en miljöinventering och åtgärdat de olika miljö & hälsomässiga brister som konstaterades i både byggnad och markområdet.

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 upplevs som ganska trist. Nu är det mycket mer trivsamt att bo här.

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 fördröjande följdskador uppkommer.

Vi upphandlar regelbundet av våra stödtjänster. Vi har ett förfrågningsunderlag utformat utifrån våra behov. För att vi själva och inte förvaltaren ska styra vår kostnads- och kvalitetsnivå.

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.

Vi har en mycket tydlig och informativ årsredovisning, en hemsida och utför regelbundet medlemsundersökningar i olika frågor samt att inför stämman får medlemmarna betygsätta styrelsens årsarbete enligt ett s k Nöjd Kund Index.

För att tillvarata våra medlemmars ekonomiska intresse måste föreningen drivas professionellt genom att ha en vision, verksamhetsidé & policies, tydlig arbetsordning, rätt kompetens och tydliga ansvarsområden i styrelsen samt i övrigt regelbundet arbeta med att förbättra och utveckla verksamheten.



Fastitia

För ett mer affärsmässigt agerande

Fastitia är ett företag som sedan 2005 har analyserat branschstrukturen och de tjänster som finns idag på bostads- och fastighetsmarknaden. Vår slutsats av dessa analyser har visat att det finns ett stort antal kvalitetsbrister inom bostadssektorn.

Vårt arbete fokuseras på att förbättra informationen på bostadsmarknaden genom att utveckla helt nya tjänster för ökad informationskvalitet, t ex vad gäller bostadsrättsföreningar och dess verksamhet. Syftet med att öka informationskvaliteten är bland annat att en köpare lättare ska kunna fastställa ett korrekt pris samt att minimera risken för att olika aktörer involverade i köp- och förvaltningsprocessen, ska drabbas av ekonomiska förluster och juridiska tvister. Vi har nyligen lanserat ett nytt affärskoncept som heter Boanalys. Här finns bland annat en unik tjänst för att snabbt och enkelt själv analysera bostadsrättsföreningens eko-nomiska status och årsavgiftens sannolika utveckling, vilket enligt en dom i Svea Hovrätt ingår i köparens undersökningsplikt (läs rättsfallet på Boanalys.se).

KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION