Bostadsrättsföreningar

- Konsten att uppnå ekonomisk stabilitet
Förord

Vi vill börja med att tacka Helena Klåvus på SBC i Västerås för all den hjälp och det goda samarbetet vi har haft under uppsatsens gång. Hon har bistått med värdefull information samt kontakter och utan henne hade det inte varit möjligt för oss att genomföra denna undersökning.

Dessutom vill vi tacka de båda styrelsemännen Camilla Massaro samt Wolfgang Kukol som har ställt upp och bidragit med betydande åsikter under de genomförda intervjuerna.

Vidare vill vi tacka vår handledare Per Janze för all den hjälp han har gett oss under uppsatsens gång, samt alla opponentgrupper som gett oss råd och förbättringsförslag till vår uppsats. Alla små insatser har varit av betydelse för oss.

Västerås 2008-05-24

_Tano Colmet & Lisa Svensson_
Sammanfattning

Datum 2008-06-02

Nivå Kandidatuppsats i Företagsekonomi, 15 poäng

Författare Tano Colmet Lisa Svensson

Handledare Per Janze

Titel Bostadsrättsföreningar – Konsten att uppnå ekonomisk stabilitet

Problem Bostadsrättsmarknaden växer sig allt större och starkare och det är viktigt för bostadsrättsföreningar att, med kompetens och medvetenhet om framtiden, noga planera sin ekonomi. Detta för att bibehålla och stärka sitt förtryckande gentemot marknaden och inte gå i konkurs.

Syfte Syftet är att beskriva ombildningsprocessen från hyresrätt till bostadsrätt samt undersöka vad en bostadsrättsförening ska ta i beaktande för att uppnå ekonomisk stabilitet.

Metod I denna uppsats har en kvalitativ metod tillämpats. Metoden valdes eftersom målpopulationen för denna uppsats är förhållandevis liten. Författarna har valt att intervjuas en styrelseledamot på två olika bostadsrättsföreningar samt en person på SBC som har erfarenhet gällande ombildningar och ekonomiska planer.

Slutsats Minst 2/3 av hyresgästerna i en fastighet måste slå sig samman i en bildad bostadsrättsförening. För att sedan gemensamt genomgå en ombildningsprocess och slutligen bli fastighetsägare. Viktiga faktorer som en bostadsrättsförening bör lägga stor vikt på vid upprättandet av den ekonomiska planen samt den ekonomiska förvaltningen är underhålls-, reparations- och räntekostnaderna. Föreningen fungerar som en organisation och bör präglas av drivkrafterna kompetens, innovation samt effektivitet för att uppnå ekonomisk stabilitet. Tiden för planering av ekonomin och kunskaperna från en bostadsrättsorganisation är också viktiga.
Abstract

Date 2008-06-02

Level Bachelor thesis in Business Administration, 15 points

Authors Tano Colmet Lisa Svensson

Tutor Per Janze

Title Tenant–owner´s association – The art to achieve economic stability

Problem The tenant–owner homes market have achieved an extensive growth and it is very important for the tenant–owner´s association to carefully plan for the future economy. In order to maintain and strengthen its confidence towards the market and not go bankrupt.

Purpose The purpose is to describe the reorganization process from a rented apartment to a tenant-ownership and to examine what a tenant–owner´s association should take into consideration in order to achieve economic stability.

Method In this thesis a qualitative method has been applied. The method was chosen since the target group for this thesis is relatively small. The authors have chosen to interview board members in two different tenant-owner associations and a representative from SBC who has experienced current reorganizations and economic plans.

Conclusion At least 2/3 of the tenants in the real estate must go together in a tenant-owner´s association, in order to undergo a reorganizations process and finally become real–estate owner. Important factors that an association should take into considerations are the costs of maintenance, repairs and interests. The association functions as an organization and needs to be characterized by the driving forces competence, innovation and effectiveness in order to achieve economic stability. The time for the planning of the economy and the knowledge from a tenant owner homes organization is also important.
5.2 Bostadsrättsföreningen Timglaset 1 ................................................................. 30
5.2.1 Föreningens ekonomi .................................................................................... 31
5.3 Bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 ............................................................. 34
5.3.1 Föreningens ekonomi .................................................................................... 35
6 Analys ......................................................................................................................... 38
6.1 Utifrån modellen ................................................................................................. 38
6.2 Den enskilda bostadsrättsföreningen ................................................................. 40
7 Slutsats ....................................................................................................................... 42
7.1 Förslag på fortsatt studie .................................................................................... 44

Figurförteckning

Figur 1, SBC’s organisation ......................................................................................... 4
Figur 2, Egen bearbetning av Mintzbergs Pentagonmodell .......................................... 23

Bilagor

Bilaga 1, Intervju med Helena Klåvus på SBC
Bilaga 2, Intervju med bostadsrättsföreningarna
1 Inledning

Detta kapitel inleds med att ge en inblick samt diskussion kring uppsatsens ämne. Avslutningsvis presenteras problemformuleringen, syfte och dess avgränsningar.


---

1 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
Inledning


1.1 SBC’s bakgrund

I Västerås har SBC varit med och ombildat tre bostadsrättsföreningar och därmed hanterat föreningarnas ekonomiska förvaltning. Dessutom har de övertagit redan ombildade bostadsrättsföreningar från andra bostadsrättsorganisationer.  

Figur 1: SBC’s organisation (Organisation, 2008).

\[\text{Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25}\]
1.2 Problemdiskussion

Bostadsrättsmarknaden växer sig allt större och starkare och det är viktigt för bostadsrättsföreningar att, med kompetens och medvetenhet om framtiden, noga planera sin ekonomi. Detta för att bibehålla och stärka sitt förtroende gentemot marknaden och inte gå i konkurs. Författarna har uppfattningen om att bostadsrätten har fått en stark ställning i dagens samhälle. De ansåg därför det vara intressant samt viktigt att framhäva de bakomliggande faktorerna som kan förklara en bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning.


Det aktuella ämnet kom på tal eftersom en av författarna, i nuläget, bor i en hyresrätt som håller på att ombildas till bostadsrätt och därmed ingå i en bostadsrättsförening. Förvaltarföretaget som hjälper till vid ombildningen är SBC.

---

3 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
1.3 **Problemformulering**

Uppsatsen kommer att utgå ifrån problemfrågan nedan.

- Vad ska en bostadsrättsförening ta i beaktande i sin ekonomiska planering för att uppnå ekonomisk stabilitet?

För att uppsatsen ska kunna besvara problemfrågan kommer nedanstående delproblemen att behandlas.

- Hur går man tillväga för att ombilda en hyresrätt till bostadsrätt?
- Vad har SBC för betydelse för en bostadsrättsförenings ekonomiska planering?

1.4 **Syfte**

*Syftet* är att beskriva ombildningsprocessen från hyresrätt till bostadsrätt samt undersöka vad en bostadsrättsförening ska ta i beaktande för att uppnå ekonomisk stabilitet.

1.5 **Avgränsningar**

2 Metod

I detta kapitel beskrivs val av tillvägagångssätt vid insamling av data samt genomförande av detta. Kapitlet syftar till att läsaren ska kunna bedöma uppsatsens trovärdighet genom att följa författarnas arbetsgång, tankar och åsikter.

2.1 Datainsamling


Kontakt och därmed kännedom har tidigare funnits med SBC, varför det blev naturligt för författarna att skapa en relation med förvaltarorganisationen. De tidigare kontakterna med
Metod


Data har även sökts på SBC’s hemsida, i databasen Libris och Diva, där många relevanta böcker och examensarbeten hittades. En del av böckerna och arbetena fanns tillgängliga vid Mälardalens Högskola och en annan del på andra högskolor i Sverige. De böcker som ansågs komma till nytta för uppsatsen länades och beställdes hem från andra högskolor. I Libris hittade författarna en väldigt bra e-bok, *Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar*, som de har laddat ner och tagit del av. De har inte hittat någon tidigare uppsats som har haft samma infallsvinkel, gällande att undersöka och analysera viktiga faktorer att ta hänsyn till för bostadsrättsföreningars ekonomiska planering. Detta anses vara positivt, då uppsatsen förhoppningsvis kommer att komma fram till något nytt och få en ”egen prägel”.

Vid sökning av artiklar inom området ombildning till bostadsrätter samt dess ekonomi sökte författarna i databaserna Mediearkivet, Google, ABI/Inform, Artikelsök, Elin samt PressText. Sökorden som använts ensamma eller i kombination av varandra var ”bostadsrättsföreningar”, ”kalkylering”, ”kalkyl”, ”budget”, ”budgetering”, ”ekonomisk plan”, ”calculation”, ”tenant-owner” samt ”tenant-owner’s association”. I databasen ABI/Inform hittades en relevant artikel som använts för att koppla ihop problematiken med teoretiska grunder. Artikeln är skriven av
Metod


2.2 Modell


2.3 Metodval


2.4 Val av respondenter

För att kunna genomföra undersökningen behövdes väl anpassade respondenter till intervjuerna. Tre respondenter valdes ut med hjälp av ett strategiskt urval. Denna urvalstyp är vanligt förekommande vid kvalitativa undersökningar. Den innebär att undersökaren väljer ut ett urval av personer som uppfattas kunna ge undersökningen rik och intressant information (Dovelius, 2000, s.64). Personerna anses ha stor överblick, vara särskilt kunniga och djupt involverade i området. Strategiska urval ska inte kopplas ihop med att ett urval väljs för att undersökaren vill uppnå ett visst resultat. Snarare ska urvalsmetoden ses som att undersökaren riktar sig till personer som tros kunna ge svar på frågorna. (Dovelius, 2000, s.64)


Från Timglaset 1 intervjuades Wolfgang Kukol som var en av de drivande personerna vid föreningens ombildning. Han har varit styrelseledamot från första dag och har varit med att utforma föreningens befintliga ekonomiska plan. Vidare intervjuades Camilla Massaro från Johanneslund 8. Även hon har varit styrelseledamot från starten och har hjälp till vid utformandet av föreningens ekonomiska plan.
2.5 Semistrukturerade intervjuer


2.6 Intervjufrågor

2.7 Genomförande av intervjuer

Innan intervjuerna genomfördes kontaktades de tilltänkta respondenterna för att bli informerade om undersökningen och dess syfte. I samband med telefonkontakten blev författarna medvetna om de tilltänkta respondenterna ville delta i undersökningen eller inte. Därefter bestämdes tider för intervjuer.


2.8 Bearbetning av insamlad data

Metod

2.9 Metodkritik

Källkritik

Författarna är medvetna om att de sekundärdatal som använts inte omfattar all den information som finns kring ämnet. Uppgiften som sådan kräver en avgränsning och en sortering av sekundärdatal. De böcker som har använts som underlag för referensramen, baseras på den svenska lagtexten. Utefter detta dras slutsatsen om att undersökningen utgörs av tillräckligt med relevanta källor för att skapa en trovärdig helhetsbild av problemområdet.

Urvalskritik

Författarna använde sig utav ett strategiskt urval för att tillgodose undersökningen med respondenter med kunskap inom problemområdet. Nåckdelen med den valda strategiska metoden är att det kan vara svårt att generalisera resultatet på hela målpopulationen, det vill säga alla bostadsrättsföreningar. Trots detta övervägde författarna att använda metoden då den ansågs bistå med pålitlig information från respondenterna.

Intervjukritik

Författarna har varit medvetna om att den personliga kontakten som uppstår mellan intervjuaren och respondenten kan påverka denne i en viss riktning. Därför har de tagit hänsyn till detta och antagit en neutral ställning vid utformandet av intervjufrågorna samt under mötena med respondenterna. Den neutrala ställningen har upprätthållits genom att författarna inte har utformat intervjufrågor, som direkt anknyter till de tre drivkrafterna i modellen. De har istället, i frågorna och under mötena, diskuterat kring neutrala frågor och har utifrån respondenternas svar utläst likheter som har kopplats ihop med dessa drivkrafter.
3 Referensram

I detta kapitel förklaras vad en bostadsrättsförening är, hur ombildningsprocessen från hyresrått till bostadsrätt går till samt upprättandet av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Vidare kommer föreningens ekonomi att beskrivas i allmänhet, för att ge läsaren en översikt.

3.1 Bostadsrättsföreningen


Lundén och Svensson (2005, s.69) är övertygade om att en förening tjänar på att anlita en expert på ombildning och ekonomiska planer. De rekommenderar till exempel SBC, Riksbyggen samt HSB och förklarar att utan experthjälp kan föreningen lätt bli den svagare parten vid förhandlingar med fastighetsägaren.


### 3.2 Intresseanmälan

fastighetsägaren att sälja fastigheten till någon utomstående, utan att först erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten på samma villkor. Detta kallas för hembud. Om inte bestämmelsen om hembud följs kan ingen annan få lagfart på fastigheten. (Lundén, Svensson, 2005, s.70-71) Med lagfart menas att fastigheten överlåts och att detta registreras hos Inskrivningsmyndigheten (Cervin, 1994, s.67).

Själva försäljningserbjudandet går via hyresnämnden. Dessa går igenom förslaget och kontrollerar ifall det är fullständigt. Om hyresnämnden anser att hembudet är ofullständigt måste fastighetsägaren göra kompletteringar inom en viss tid, för att den ska förklaras giltig. När hembudet godkänts och föreningen fått kännedom om det, har den tre månader på sig att acceptera eller förkasta erbjudandet. (Lundén, Svensson, 2005, s.74-75) Nästa led i processen är att en teknisk besiktning ska utföras på hela fastigheten, då en besiktningstechniker undersöker om det finns behov av omfattande reparationer (Lundén, Svensson, 2005, s.75).

### 3.3 Ekonomiska planen

Ibland lägenheter med bostadsrätter kan upplåtas måste en ekonomisk plan för en elvaårsperiod upprättas och registreras av Bolagsverket (Boverket, 2007, s.7). Den ekonomiska planen utgör såväl en teknisk som ekonomisk beskrivning och bevittnar om föreningens verksamhet. Dess primära syfte är att förse intygsgivarna med ett underlag för att grunda sin bedömning om föreningens ekonomiska stabilitet. (Boverket, 2007, s.8)

Det är föreningens styrelse som har till uppgift att arbeta fram en ekonomisk plan. I de flesta fallen anlitar styrelsen en konsult som utför största delen av arbetet. (Olsson, 2003, s.29) När planen är fastställd ska den signeras av samtliga styrelseledamöter och registreras tillsammans med det bifogade besiktningssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedaktionssedation
beräkningar och förutsättningar är uppfyllda. Dessa två personer ska med sitt omdöme bedöma om planen är tillförlitlig, det vill säga om beräkningarna kommer att hålla i verkligheten. För att sedan godkänna planen signera intygsgivarna samtliga sidor i den ekonomiska planen. (Lundén, Svensson, 2005, s.58-59)

Styrelsen måste upprätta en ny ekonomisk plan om det uppkommer något av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet (Boverket, 2007, s.9). Väsentlig betydelse kan innebära att bostadsrättsföreningen upplåter hyresrätter till bostadsrätter som uppkommit genom tillbyggnad och att dessa inte tagits i beaktande i den ursprungliga ekonomiska planen (Lundén, Svensson, 2005, s.61).

3.3.1 Den ekonomiska planens huvuddelar

En ekonomisk plan har ingen begränsning gällande innehållet, men enligt bostadsrättsförordningen (1991:630) finns det minimikrav på innehållet (Boverket, 2007, s.11). Nedan följer de uppgifter som planen måste utgöras av;

- **Allmänna förutsättningar**

Den ekonomiska planen ska uppge bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer (Boverket, 2007, s.12). Vidare ska det anges tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna, när inflyttningen kan äga rum samt om staten beviljat föreningen någon byggnadssubvention, det vill säga räntebidrag (Isacson, 2006, s.23).

- **Beskrivning av fastigheten**

I denna del ska den officiella fastighetsbeteckningen anges (Boverket, 2007, s.12). Det görs en beskrivning av tomternas och byggnadens totala areal. Om byggnaden innehas med tomträtt eller genom arrende och föreningen därmed inte är ägare av marken, ska detta uppges. I planen framgår hur många bostadslägenheter och allmänna lokaler fastigheten är uppdelad i, såsom butikshus, bostadshus, kontorshus, tvättstuga, cykelförrädd, vind- och källarutrymmen med mera. Vidare ska det beskrivas vilken upplåtelseform lägenheterna och lokalerna innehar, med detta menas vad som är bostadsrätt, hyresrätt och föreningens egna utrymmen. (Lundén,
Det ska lämnas en lägenhetsbeskrivning och om bostadsrättsföreningen planerat till- eller ombyggnad av fastigheten. Varje lägenhet ska beskrivas utförligt gällande boarea, antal rum och hur stor andel av föreningen som lägenheten innefattar. (Isacson, 2006, s.23) Det ska också framgå antalet byggnader som föreningen utgörs av och om det finns flera byggnader ska det beskrivas hur de är placerade i förhållande till varandra (Victorin, 2003, s.79). Detta avsnitt ska även behandla hur det kommer att ordnas med vatten, el, värme, eventuella parkeringsplatser, kända servitut samt fastighetens försäkringar (Isacson, 2005, s.23).

**Intäkter och kostnader**

I planen beräknas hur mycket fastigheten kommer att kosta för föreningen. Det som tas i beaktande är kostnader såsom lagfart, köpeskilling samt vilket taxeringsvärde fastigheten har vid köptillfället. (Isacson, 2006, s.23-24) Om föreningen har planer på reparationer, ombyggnader och tillbyggnader ska kostnaderna för detta framgå. Det ska även göras beräkningar på löpande intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar. De löpande kostnaderna ska anges i en prognos, uppdaterad på kapitalkostnaderna för de tre första åren. Anledningen till att prognosen omfattar tre år är för att de flesta föreningar har lån som bidrar med höga räntekostnader de första åren. Dessutom ska driftkostnader för underhåll av mark och fastighet samt avsättningar för underhåll och övriga kostnader beräknas med i planen. (Lundén, Svensson, 2005, s.56-58) Föreningens intäkter och inbetalningar från medlemmarna, i form av årsavgifter, och från hyresgästerna, i form av hyresintäkter, ska täcka samtliga kostnader och utgifter i bostadsrättsföreningen. Årsavgifternas fördelning på bostadsrätterna fastställs av styrelsen utifrån de stadgar som antagits. (Boverket, 2007, s.18)

**Finansieringsplan**

belägenhet i fastigheten. (Boverket, 2007, s.16-17) Det är inte lag på att ange andelstalen i den ekonomiska planen, men det är bra att ha med dem eftersom de kan användas som underlag för att beräkna varje bostadsrättets årsavgift. Andelstalen beräknas fram genom att dividera bostadsrättens insats med föreningens totala insatser. (Lundén, Svensson, 2005, s.57)

- **Ekonomisk prognos och känslighetsanalys**

En ekonomisk prognos görs för att visa utvecklingen av medlemmarnas årsavgifter. Beräkningarna baseras på bedömningar om föreningens kostnader och intäkter utifrån antaganden om framtida ränta och inflation. Kravet är att prognosen ska redovisa föreningens sex första verksamhetsår och det elfte verksamhetsåret. (Boverket, 2007, s.19)

Känslighetsanalysen visar hur de framräknade årsavgifterna i den ekonomiska prognosen förändras med olika antaganden om ränte- och inflationsnivåer. Den testar alltså antaganden och bidrar med information för hur känslig prognosen är för olika ränte- samt inflationsnivåer. Resulterar det i att prognoserna uppvisar stor känslighet för framtida ränte- och inflationsnivåer är sannolikheten stor att de verkliga årsavgifterna inte kommer att överensstämma med de förväntade årsavgifterna i prognoserna. (Boverket, 2007, s.22)

- **Särskilda förhållanden**

I denna del förklaras det kortfattat om lägenheternas skick och vilka speciella förutsättningar som påverkar medlemmarna. Det kan vara allt ifrån en särskild avgift som ska betalas till bostadsrättsföreningen, till hur inflyttningsprocessen kommer att genomföras. (Isacson, 2006, s.25)

### 3.4 Köp av fastigheten


Avslutningsvis ska fastigheten betalas och köpebrev undertecknas, bostadsrättsföreningen är nu den nya fastighetsägaren. När föreningen köpt fastigheten ska lägenheterna upplåtas till medlemmarna och hyresrätterna blir därmed bostadsrätter. Desto fler hyresgäster som beslutat att köpa sin andel, desto billigare är upplåtespriset för varje lägenhet, eftersom köpeskillingen fördelas på samtliga köpare. (Isacson, 2006, s.34)

3.5 Bostadsrättsföreningens ekonomi

Referensram


Ett räkenskapsår avslutas alltid med att styrelsen gör en årsredovisning, där man kan utläsa hur bostadsrättsföreningen mår ekonomiskt. Årsredovisningen utgör en viktig del av föreningens ekonomi, då den är en viktig faktor när lägenheterna ska värderas. (Lundén, Svensson, 2005, s.233)

3.5.1 Den årliga budgeten

4 Teori


4.1 Modellen

Modellen som Mintzberg (1991, s.54) beskriver förklarar vad som sker i en organisation och hur det som händer i organisationen utgör dennes struktur. En organisation kan vara en grupp personer eller sociala enheter som konstrueras för att uppnå bestämda mål (Holmblad Brunsson, 2002, s.8). För att organisationen ska må bra ekonomiskt, måste den vara medveten om de krafter som råder inom den. Organisationen måste veta vilken/vilka krafter som dominerar, för att därefter kunna besluta om rätt struktur och förhoppningsvis nå effektivitet. (Mintzberg, 1991, s.54)

![Pentagonmodell]

**Figur 2**: Egen bearbetning av Mintzbergs pentagonmodell

Mintzberg (1991, s.55) förklarar att en organisation innehåller sju olika typer av krafter och den struktur som bäst kan balansera dessa krafter, mest behagfullt, är organisationens lämpligaste struktur. Organisationer ramas in av de olika delarna som beskrivs i modellen och
Teori


4.1.1 Effektivitet

Maskinstrukturen bygger på drivkraften effektivitet som bland annat har till syfte att hitta lämpliga medel till lämpliga kostnader. Organisationen strävar efter att bli så effektiv som möjligt genom att kostnadsminimeri i största möjliga grad. Nyckelpersonerna har viljan att utveckla sig på sina specifika områden. Dessutom styrs organisationen av strikta regler, standarder och föreskrifter av olika slag. Vidare präglas den av ett kontrollbehov, ju mer insatta nyckelpersonerna är desto bättre förutsättningar har organisationen att prestationerna leder till effektivitet. (Mintzberg, 1991, s.56)

4.1.2 Kompetens

Inom den professionella strukturen dominerar drivkraften kompetens. Kraften karaktäriseras av att organisationens medlemmar har en viss kunskap och skicklighet för att själva kunna utföra vissa svåra uppgifter i organisationen. Medlemmarna kan då arbeta mera självständigt och utföra mycket på egen hand och självstyre tillåts. Detta tackvare att de kunskaper och färdigheter som organisationen innefattar bevaras och utnyttjas effektivt. (Mintzberg, 1991, s.56)

4.1.3 Innovation

Adhoraktistrukturen uppkommer då kraften innovation främst dominerar inom organisationen. Kraften förespråkar att medlemmarna införskaffar sig nya kunskaper och därmed utvecklas genom att få nya infallsvinklar för framtiden. Inom denna form existerar skickliga experter som bistår med sin kunskap och kommunikationen mellan organisationen och dessa är välfungerande. Organisationen får hjälp med att framställa och komma med bra förslag för framtiden. Experterna har en stor betydelse för verksamheten, då de organisationer
som domineras av kraften är helt nya på området. Organisationen utgörs inte av något inarbetat organisatoriskt beteende att arbeta efter, utan medlemmarna får mer eller mindre ”pröva sig fram” för att hitta de bästa lösningarna. (Mintzberg, 1991, s.56-57)
5 Empiri

Nedan presenteras de resultat som framkommit under intervjuerna som utförts (se bilaga 1 och 2). Kapitlet inleds med att beskriva Helena Klåvus åsikter om vad bostadsrättsorganisationen SBC bistår med gentemot bostadsrättsföreningar. Vidare framkommer information från två styrelsemedlemmar och deras syn på vad som ska beaktas vid utformandet av en ekonomisk plan samt den fortsatta förvaltningen för att uppfylla ekonomisk stabilitet.

5.1 SBC`s roll i bostadsrättsföreningarna

Empiri

med. För att skapa planen arbetar de utefter en färdigutvecklad excelmodell, som skräddarsys efter varje enskild förening. Med hjälp av modellen räknar de fram prognoser på föreningens kostnader och intäkter samt andelstalen. Den stora problematiken i den ekonomiska planen är fördelningen av betalningsbörдан, det vill säga hur stor del av hela bostadsrättsföreningen som en enskild bostadsrätt utgör. Detta bestäms genom andelstalen som kan baseras på olika faktorer, som till exempel lägenhetens läge i fastigheten, inre standarder, hänsyn till vilka bostadsrättshavare som använder föreningens hiss mest samt om bostadsrätten har en uteplats. Det enklaste sättet att fastställa andelstalen är att föreningens styrelse beslutar om att endast basera det på den enskilda lägenhetens kvadratmeter.  

Det är väldigt olika för hur lång tid det tar att fastställa en ekonomisk plan i föreningar. Klåvus har varit med om att det har tagit några veckor och andra fall då det tagit över ett år. Det grundar sig mycket i hur snabbt bostadsrättsföreningen kommer fram till andelstalen, om de lätt kan bestämmas genom kvadratmeter eller om de bestäms utifrån olika faktorer. Dessutom beror det på hur snabbt alla medlemmar i föreningen enas om besluten.

5.1.1 Viktiga faktorer


---

4 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
5 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25

En faktor som både kan vara positiv och negativ för bostadsrättsföreningen är att ha hyresgäster. Ligger föreningen i ett affärsområde i centrala delar av staden är det bra att ha lite hyresgäster, för då blir avgiften lägre för medlemmarna. Samtidigt ökar risken för att föreningen kan drabbas av ekonomisk instabilitet, eftersom lokalhyresgästerna kan säga upp sitt kontrakt eller i värsta fall gå i konkurs. Vidare berättar hon att det är relativt ovanligt att föreningar går i konkurs. Enda tillfället det brukar ske är om de har dålig likviditet. Det innebär att bostadsrättsföreningen inte längre har någon betalningsförmåga. Intäkterna i föreningen består av medlemmarnas årsavgifter samt eventuella hyresintäkter. Om medlemmarna inte klarar av att betala avgifterna blir de tvungna att avsäga sig bostadsrätten. Det innebär att föreningen måste höja avgifterna för att täcka intäktsminskningarna. Detta blir en ond cirkel då det kan leda till att flera medlemmar avsäger sig sina bostadsrätter på grund av den höjda avgiften. Fenomenet är vanligast bland föreningar som inte har ett attraktivt geografiskt läge. Medlemmarna är inte villiga att betala höga avgifter och bo i en liten ort som till exempel Ramnäs när de, för samma månadskostnad, kan bo i Västerås. Klåvus menar att det är lättare att höja avgifterna i Västerås stad än i Ramnäs, eftersom en stor del av

---

6 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25


---

7 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
8 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
Hon förklarar att det finns många föreningar som tar på sig för mycket arbetsuppgifter och tror sig kunna klara av det på egen hand och det kan i slutändan bli väldigt kostsamt.  

5.2 Bostadsrättsföreningen Timglaset 1


SBC var tidigt med i bilden och har hjälpt Timglaset 1 att upprätta den ekonomiska planen. Dessutom är de fortfarande förvaltare för föreningen, vilket Kukol anser är bra. Föreningens styrelse beslöt vilka siffror som skulle tas med och SBC utformade sedan planen utefter deras beräkningar. Han förklarar vidare att hela ombildningsprocessen gick otroligt fort för deras del. Hyresgästerna fick nys om att den dåvarande fastighetsägaren skulle sälja fastigheterna och att förhandlingarna nästan var klara. Detta innebar att de hade cirka tre månader på sig att bilda en bostadsrättsförening, skicka ett hembudsförarande till tingsrätten samt upprätta en ekonomisk plan. Det som gjorde detta möjligt var att majoriteten av hyresgästerna hade en positiv inståndning till bostadsrättsföreningen som ny fastighetsägare. Andra viktiga faktorer som var av betydelse var att en del hyresgäster jobbade åt den tidigare fastighetsägaren och hade bra koll på fastigheternas skick. Det besparade styrelsen tid i samband med beräkningarna i den ekonomiska planen, eftersom de hade kompetenta personer som var insatta i reparations- och underhållskostnadernas storlek på fastigheterna. Vidare poängterar Kukol att SBC hjälp med handläggningen av planen, men att det största ansvaret alltid ligger hos föreningen och att det därför är viktigt att styrelsen är kompetent. SBC bistod även med att sköta allt de juridiska som styrelsen inte själv klarade av, vilket var nödvändigt för att ombildningen skulle bli av. Kukol anser definitivt att föreningen är i behov av SBC´ s kunskaper. Han tycker att det är viktigt att ha någon som bevakar föreningens intresse samt att

9 Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25
10 Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05

5.2.1 Föreningens ekonomi

Kukol menar att faktorer som är viktiga för en bostadsrättsförening, inte behöver vara det för en annan förening, det beror på vilken situation den befinner sig i. Timglaset 1 förvärvade två hus som byggdes år 1975, vilket medförde att en hel del omfattande reparationer behövde tas i beaktande i den ekonomiska planen. Detta medförde att de framtida underhållskostnaderna var den viktigaste faktorn i hans förening. Efter utformandet av den ekonomiska planen har föreningen blivit tvungna att höja månadsavgifterna för medlemmarna, på grund av felkalkyleringar i den ursprungliga planen. Underhålls- och reparationskostnaderna blev högre än vad styrelsen hade räknat med, eftersom det tillkom ett utbyte av samtliga fönster i båda fastigheterna. Detta påverkade självklart bostadsrättsföreningens ekonomi, men det blev ingen större ekonomisk kris. Felberäkningarna uppkom då föreningen hade räknat med att byta ut samtliga fönster, men beslöt sig senare för att lägga in isoleringsfönster istället, som kostar mycket mer. Kukol menar att de gjorde det för att spara in på värmebehoven i länsikt och ser det som en framtida investering. Dessutom hade de missräknat kostnaderna för fastighetsskötseln av de båda fastigheterna. Dessa kostnader blev dyrare i verkligheten än de siffror som fanns angivna i planen. Kukol anser att tidsfristen var den felande länken vid utformandet av den ekonomiska planen och att det var det som gjorde att dessa missberäkningar uppstod. Därför poängterar han att tiden är en viktig faktor för att kunna upprätta en hållbar ekonomisk plan. Föreningens resultat påverkades negativt de första åren på grund av detta, men har nu börjat stabilisera sig. År 2007 är det första året som bostadsrättsföreningen gått med vinst. Det negativa resultatet har inte enbart uppstått på grund av felberäkningarna, utan avskrivningarna är också en faktor som påverkat resultatet. Avskrivningarna togs inte i beaktande i den ekonomiska planen, eftersom det inte är en "faktisk kostnad". Anledningen till att denna typ av "kostnad" inte brukar tas med i planen är för att medlemmarnas årsavgifter ökar markant då dessa beräknas

11 Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05

12 Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05
13 Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05
att föreningen har bra koll på sin ekonomi genom de årliga budgeterna som de upprättar. Dessutom uppmärksammar han på att styrelsen får se det ur den enskilda medlemmens synvinkel, desto lägre avgift desto högre köpeskilling för varje bostadsrätt vid en eventuell försäljning.  


14 Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05
Empiri

arbetar. Dessutom behöver styrelsemannarna innehåva kunskaper för att resultatet av allt arbete ska generera något positivt.  

5.3 Bostadsrättsföreningen Johanneslund 8


15 Kukol, Wolfgang, styrelsemmedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05

16 Massaro, Camilla, styrelsemmedlem i bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 i Västerås, intervju, 2008-05-05
Empiri

nästmömerge år. SBC sköter allt gällande den ekonomiska förvaltningen åt föreningen, de
skickar ut fakturor och påminnelser, upprättar den årliga budgeten, uppdaterar om nya lagar
och regler samt sköter försäljningen av hyreslägenheter och bostadsrätter. Givetvis granskar
föreningens styrelse alla SBC´s rekommendationer och beslutar om de godtar dem eller vill
göra ändringar. Styrelsemedlemmarna är ändå insatta i verksamhetens ekonomi, för att de
själva ska kunna utvärdera om föreningen mår bra. Massaro anser att en styrelseledamot inte
can lägga ner hur mycket tid som helst på föreningen. Utan hon har ett jobb där hon måste
lägga ner den mest energin, eftersom det är hennes inkomstkälla. Det gör det viktigt att en
förening kan vända sig till en bostadsrättsorganisation som den kan lita på. Det är även
viktigt att en förening har en organisationsförmåga, vilket innebär att föreningens medlemmar
träffas och tar beslut utan att det går för lång tid mellan mötena. 17

5.3.1 Föreningens ekonomi

Massaro anser att omfattningen av reparations- och underhållskostnaderna är av betydelse vid
upprättandet av den ekonomiska planen. Dessa faktorer är viktiga på grund av att de måste
finansieras av föreningens medlemmar, som ska klara av att betala för det som måste göras.
Det är viktigt att veta om det gjorts stambyn på fastigheterna samt om de är fria från
fuktsskador. Hon förklarar att föreningen måste fastställa vilka kostnader som kommer att
uppstå i framtiden, för att kunna utvärdera om de betalar ett rimligt pris för fastigheterna.
Dessutom behöver de vara medvetna om summornas för att noggrant planera hur det ska
finansieras på det mest lönsamma sättet. I bostadsrättsföreningen som Massaro är medlem i
togs ett beslut om att varje enskild bostadsrättshallare, på egen bekostnad, skulle renovera sitt
badrum. Detta medförde att föreningen inte behövde ta upp större lån på grund av
badrumsrenoveringar. Stambytet på deras fastigheter hade gjorts precis innan föreningen
förvärvade dem, vilket innebär att det inte heller behövde beaktas i den ekonomiska planen. 18

alla hyresgäster ville inte ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. De som ville förbli
hyresgäster fick bo kvar i sina lägenheter med föreningen som hyresvärd och till en början

17 Massaro, Camilla, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 i Västerås, intervju, 2008-05-05

18 Massaro, Camilla, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 i Västerås, intervju, 2008-05-05
upplätt Johanneslund 8 11 hyreslägenheter. Vart eftersom har hyresgästerna flyttat ut och föreningen har idag endast tre hyreslägenheter kvar. Massaro poängterar att föreningen klarat av att amortera 1,5 miljoner på lånet, under en treårsperiod, med försäljningsintäkterna den fått in av de sålda lägenheterna. Lägenheterna har fungerat som en ekonomisk trygghet för föreningen, genom att den successivt fått kapitaltillskott som har finansierat en stor del av föreningens kostnader. I och med detta har Johanneslund 8 inte behövt höja sina avgifter för sina medlemmar. Hon förklarar att deras största kostnadspost är räntekostnaderna och får de ner dem kan de minska kostnaderna. I dagsläget utgör föreningens räntekostnader cirka 46 % av de totala kostnaderna. 19


19 Massaro, Camilla, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 i Västerås, intervju, 2008-05-05
har medfört att föreningen har kunnat amortera mycket och på så vis har de minskat räntekostnaderna. 20
6 Analys

I detta kapitel analyseras resultatet utifrån referensramen, empirin och den valda teorin. I kapitlet framhävs faktorer som har betydelse för en bostadsrättsföreningens ekonomi.

6.1 Utifrån modellen


Föreningarna är övertygade om att en styrelse måste få hjälp från en bostadsrättsorganisationers expertis. SBC hjälper de båda föreningarna med rekommendationer, budgetupprättande, löpande redovisningen och kunskapsutvecklandet av styrelsemedlemmarna. Genom att styrelsen och vissa övriga medlemmar har kompetens, ser de till att föreningarna uppnår ekonomisk stabilitet. Detta kan kopplas ihop med den professionella strukturen, där just
Analys

drivkraften kompetens dominerar. Styrelsen behöver även ha den kompetens som krävs för att inse när de behöver ta hjälp av en bostadsrättsorganisation. Detta för att styrelsen inte ska ta på sig för mycket som den egentligen inte klarar av att hantera. I slutändan kan det leda till att resultatet blir sämre än vad det behövt bli. De undersökta föreningarnas styrelser blundar inte för omfattningen av den ekonomiska förvaltningen och de tar inte på sig för mycket själva. Utan de tar hjälp av SBC` s kompetens när de anser sig behöva det. Utbyte av styrelsemedlemmar kan innebära förlust av behövande kunskaper. Därför kan föreningen alltid vända sig till en bostadsrättsorganisation som hjälper föreningen på fotter igen.


6.2 Den enskilda bostadsrättsföreningen


Alla bostadsrättsföreningar är unika och innehar sina specifika egenskaper. Precis som Klävus poängterade, går det inte att jämföra bostadsrättsföreningars ekonomiska planeringar med varandra. Detta för att det är allt för många faktorer som spelar in i varje enskild förening och det leder till att det blir för mycket som inte har en direkt koppling till varandra, föreningarna
Analys

e mellan. De olika faktorerna kan vara allt ifrån att fastigheterna har byggts under olika år och den ena är mer sliten än den andra, att fastigheterna består av olika många bostadslägenheter, föreningarna har olika avtal för el-, värme- och vattenkostnader, markarean är olika stora samt olika räntenivåer på föreningslånen.
7 Slutsats

Nedan redogörs slutsatserna som författarna gjort utifrån empiri- samt analyiskapitlet och dessa ska besvara uppsatsens syfte. Syftet med denna uppsats var att beskriva ombildningsprocessen samt vad en bostadsrättsförening ska ta i beaktande för att uppnå ekonomisk stabilitet.

Minst 2/3 av hyresgästerna i en fastighet måste slå sig samman i en bildad bostadsrättsförening. För att sedan gemensamt genomgå en ombildningsprocess och slutligen bli fastighetsägare. Undersökningen har påvisat att en ombildningsprocess kan ta olika lång tid för olika föreningar, men att processen alltid utförs på samma vis. Författarna menar att en bostadsrättsförening måste följa lagar för att kunna köpa fastigheten, därför måste ombildningsprocessen innehålla de steg som beskrivs i referensramen. De har med undersökningen konstaterat att de undersökta föreningarnas ekonomiska situationer inte går att jämföra, trots att de är liknande organisationer. Detta gör att föreningarnas ekonomiska beräkningar inte kan generaliseras och tillämpas på andra ombildade bostadsrättsföreningar.


42
Slutsats


Vidare anser författarna att de huvudiska faktorerna att ta hänsyn till vid upprättandet av den ekonomiska planen samt den fortsatta förvaltningen är underhålls-, reparations- och räntekostnaderna. För att föreningen ska kunna fastställa dessa kostnader måste styrelsen vara engagerad från första början. Den ska även innehå kompetens eller få kompetens från en bostadsrättsorganisation och därmed utvecklas för att klara av det ansvar den åtagit sig.

Oavsett om föreningen tar mycket hjälp av en bostadsrättsorganisation, är det alltid föreningens styrelse som bär hela ansvaret för hur verksamheten sköts och vad som beslutas. Författarna kan även dra som slutsats att det är betydelsefullt för en bostadsrättsförening, oavsett storlek eller geografiskt läge, att innehå en god relation med en bostadsrättsorganisation.


Budgeten gör att föreningen blir medveten om verksamheten på kort sikt och är en mer ”detaljerad pusselbit” av den upprättade ekonomiska planen. Budgeten är ett bra hjälpmedel för föreningen att skapa medvetenhet. Dessutom upptäcka om något avviker från den tidigare
upprättade ekonomiska planen, för att åtgärda avvikelseerna. Det gör att föreningen kan planera sina kostnader och därmed justera dessa med intäkter och minimera risken att uppnå ekonomisk instabilitet, det vill säga brist på likvida medel.

Genom att granska de undersökta föreningarna drar författarna slutsatsen om att båda föreningarna har en stabil ekonomi och att de tagit hänsyn till ovannämnda faktorer. En styrelsens kompetens avspeglar dennes handlingar och därmed hur föreningen mår. Författarna menar att de undersökta styrelserna bistår med de kunskaper som krävs för att deras föreningar ska må bra. Med andra ord har styrelserna skött sina åtagna uppdrag och uppnått effektivitet.

### 7.1 Förslag på fortsatt studie


**Problemfrågan som skulle kunna behandlas i uppsatsen är:**

Vilken problematik medför avskrivningar för en bostadsrättsförening?
Källförteckning


Bostadsrättsförening, (2008), Tillgänglig:
http://www.bolagsverket.se/foreningar/bostadsratt/, 2008-05-03

Boverket, *Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar*, 2007:2, Tillgänglig:


Detta är SBC ek för, (2008), Tillgänglig:


Klåvus, Helena, processansvarig för ekonomiska rutiner på SBC Västerås, intervju, 2008-04-25

Kukol, Wolfgang, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Timglaset 1 i Västerås, intervju, 2008-05-05


Lundén, B, (2005), Revision, 4:e upplagan, MediaPrint, Uddevalla

Lundén, B, Svensson, U, (2005), Bostadsrätt: ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna, 10:e upplagan, MediaPrint, Uddevalla

Massaro, Camilla, styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Johanneslund 8 i Västerås, intervju, 2008-05-05


Olsson, G, (2003), Välja bostadsrätt: Köpa – Bo – Sälja, Nya Almqvist & Wiksell Tryckeri AB, Uppsala

Organisation, (2008), Tillgänglig:
http://www.sbc.se/Templates/WidePage___2181.aspx, 2008-04-06

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (2008), Tillgänglig:

Stangendahl, P, (1994), Köpa egen bostad, 1:a upplagan, Centraltryckeriet, Borås

Uggla, I, (2003), *Bo i bostadsrätt*, 3:e upplagan, Norstedts juridik

Vad är bostadsrätt?, (2008), Tillgänglig:

Victorin, A, (2003), *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Iustus Förlag AB, Uppsala

Årsredovisning 2006, (2006), Tillgänglig:
Bilaga 1
Intervju med Helena Klåvus på SBC

Vad har du för befattning (arbetssysslor) inom SBC?

Hur lång tid har du jobbat på SBC?

Hur hjälper ni en förening att ombildas?

Har ni en betydande roll vid ombildningen?

Den ekonomiska planen

Hjälper ni föreningen att utforma den ekonomiska planen?

Vem har det största ansvaret gällande den ekonomiska planen, är det ni eller föreningens styrelse?

Använder ni er utav någon ekonomisk modell vid utformandet?

Hur lång tid tar det att skapa en ekonomisk plan?

Finns det några krav på vad den ekonomiska planen ska innehålla?

Vad tar ni i beaktande vid utformningen av den ekonomiska planen? Viktigaste faktorerna?

Ekonomic stabilitet

Vanligaste orsakerna till att föreningar går i konkurs?

Hur kan man förebygga det på bästa sätt?

När vi tittat igenom årsredovisningarna på bostadsrättsföreningarna har vi upptäckt att endast en förening haft ett positivt resultat de senaste åren. Är det något av en tillfällighet, eller har den föreningen något som de andra inte har?

Uppföljning

Hur stort inflytande har ni i föreningarnas förvaltning efter det att föreningarna är ombildade?

Om en förening går dåligt, har ni några speciella åtgärder att ta till för att föreningen ska uppnå ekonomisk stabilitet?
Bilaga 2
Intervju med bostadsrättsföreningarna

1. När registrerades er bostadsrättsförening?

2. Hur många bostadslägenheter omfattar er förening?

3. Har föreningen hyreslokaler?

4. Hur många av bostadslägenheterna är upplåtna som bostadsrättar respektive hyresrätter?

5. Hur gick ni tillväga med er ombildningsprocess?

6. Har du varit med och utformat er förenings befintliga ekonomiska plan?

7. Jämförde ni med andra bostadsrättsföreningars ekonomiska planer för att få idéer vid utformandet?

8. Vilka faktorer anser du vara det viktigaste att ta i beaktande vid utformningen?

9. Har ni eller SBC haft det största ansvaret vi utformandet av den ekonomiska planen?

10. Har ni blivit tvungna att ändra planen under åren som gått? Om ja, varför?

11. Är det något du nu i efterhand skulle velat att ni gjort annorlunda i den ekonomiska planen, svagheter och styrkor?

12. Hur har er förening gått ekonomiskt det tre senaste åren?

13. Vad beror era negativa/positiva resultat på?

14. Har planen stämt eller har ni fått justera intäkter och kostnader i efterhand, orsaker?

15. Har höjningarna baserats på beräkningarna som ni gjorde i den ekonomiska planen?

16. Kan ni förbättra något i er befintliga plan?

17. Hur lång tid tog det att upprätta planen?

18. Anser du att ni la ner tillräckligt med tid på den ekonomiska planen?
19. SBC utformar årliga budgetar för er förening, följer ni deras rekommendationer eller utformar ni er egen budget?

20. Anser ni er vara i behov av SBC ´s kunskaper?

21. Vilken eller vilka faktorer anser du vara av betydelse för att en förening ska uppnå ekonomisk stabilitet?

22. Bidrar ni som styrelse med dessa faktorer eller är det någon/några faktorer som SBC bistår med?