



Sveriges

Bostadsrättsrapport

2020

Fokus på säkerhet och brist på kommunikation

Vi på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum presenterar för tredje året i rad Sveriges Bostadsrättsrapport. Rapporten har på kort tid blivit ett viktigt verktyg för oss att kartlägga hur det ser ut i landets bostadsrättsföreningar. Samtidigt får vi möjlighet att bidra med denna kunskap till omvärlden. Det handlar både om ökad kunskap och kommunikation.

Just behovet av god och relevant kommunikation är en sak som årets rapport sätter i fokus. Det visar sig att i många frågor – exempelvis om föreningens ekonomi och i arbetet med digitalisering – finns ett stort gap mellan medlemmarna i föreningen och styrelseledamöterna. Tolv procent av styrelseledamöterna anser att det slarvas med avgifter. Endast en procent av medlemmarna håller med. Här finns det rimligen behov och möjlighet att överbrygga detta gap med hjälp av effektivare kommunikation.

Det leder oss in på nya ämnen i 2020 års upplaga. Så här i början av ett nytt decennium ägnar vi två kapitel åt frågor som dagligen möter oss i nyhetsrapporteringen och samhällsdebatten, nämligen

”trygghet och säkerhet” samt ”digitalisering”. Vi tror att detta är två ämnen som kommer att ges allt större vikt de kommande åren. Exempelvis berör digitalisering hur föreningens styrelse och medlemmar effektivare kan kommunicera med varandra och därigenom förhoppningsvis få en mer samstämmig bild av läget i föreningen.

Naturligtvis är ekonomi och juridik alltid relevanta och intressanta som ämnen. Vi tror att dessa kärnämnen mår bra av att kompletteras av ämnen som engagerar både oss som förvaltare och dig som bor i en bostadsrättsförening. Vår uppgift på SBC är att tillhandahålla professionella tjänster och insikter som säkerställer att tusentals bostadsrättsföreningar kan känna sig trygga med att styrelsen har tillgång till den kompetens som krävs i dagens allt mer komplexa och krävande styrelsearbete.

Årets rapport visar att det finns avsevärda skillnader mellan hur styrelseledamöter och övriga medlemmar i föreningen uppfattar styrelsens arbete. Det blir extra tydligt när det kommer till frågor om trygghet och säkerhet. Då menar fler än var fjärde medlem

att de inte vet hur styrelsen arbetar. Samtidigt svarar 43 procent av alla styrelseledamöter att de i hög eller mycket hög utsträckning arbetar med just dessa ämnen.

Hur ska då styrelsen arbeta för att informera bättre? Om det inte sker riskerar man kanske ett minskat förtroende grundat på missuppfattningar eller okunskap, snarare än fakta. Kanske kan en smart digital informationstavla vara en del av svaret. Det tycker i alla fall 15 procent av de tillfrågade. Vilken lösning som slutligen väljs är förstas inte det viktigaste. Vad vi kan göra med rapporten är att påvisa att behovet finns och kanske bidra till att föra upp frågan på just din styrelses agenda.

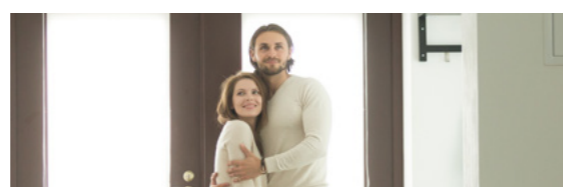
Vi hoppas att Sveriges Bostadsrättsrapport 2020 både kan bli till konkret hjälp i styrelsearbetet och skänka en hel del intressant och spännande läsning!

Emil Lundström
VD SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



s.4

KAPITEL 1:
EKONOMI



s.8

KAPITEL 2:
JURIDIK



s.12

KAPITEL 3:
TRYGGHET & SÄKERHET



s.16

KAPITEL 4:
DIGITALISERING

Lågt engagemang gällande föreningens ekonomi

Hur vanligt är det egentligen att bostadsrättsägare oroar sig över föreningens ekonomi. Och vad är det som skapar oro? Sveriges Bostadsrättsrapport 2020 visar att majoriteten av landets bostadsrättsägare är trygga med föreningens finanser. Bland dem som ändå oroar sig är oförutsägbara kostnader och bristande tillit för styrelsen de främsta orsakerna till oro. Många tror att styrelsen inte planerar tillräckligt för framtiden eller besitter rätt kompetens för att kunna genomföra sitt uppdrag på ett passande sätt.

När vi ställde frågan om vilken insyn medlemmarna har i föreningens ekonomi framgick det att majoriteten upplever att de har liten eller ingen koll på föreningens ekonomi. Endast tio procent av de tillfrågade känner att de har riktigt bra koll, dessutom anser sig nästan var femte styrelseledamot ha dålig kännedom kring den egna föreningens pengar.

“ Rapporten visar att det finns många som oroar sig för om styrelsen planerar ordentligt för framtiden och besitter rätt kompetens. Här ligger det på styrelsens ledamöter att bli mer strategiska i hur de väljer att kommunicera. Alla i föreningen har inte koll på hur de tolkar en årsredovisning eller vad den innebär. Det gäller därför att bli mer pedagogisk i sitt sätt att nå ut till medlemmarna och att styrelsen tydligt visar hur allt hänger ihop.



Markus Pålsson
Affärsområdeschef
ekonomisk förvaltning

Bland dem som oroar sig för sin bostadsrättsförenings ekonomi toppar följande alternativ:

| | | |
|---|--|------|
| 1 | Oförutsägbara kostnader | 52 % |
| 2 | Att styrelsen felprioriterar | 43 % |
| 3 | Att föreningen inte planerar tillräckligt mycket för framtidens utmaningar | 40 % |
| 4 | Att styrelsen saknar tillräcklig kompetens | 39 % |
| 5 | Eventuella räntehöjningar | 39 % |

15 %

uppges att de enbart i liten utsträckning har koll på sin bostadsrättsförenings ekonomi

23 %

av landets styrelseledamöter oroar sig för föreningens ekonomi



I vilken utsträckning anser du dig ha koll på din bostadsrättsförenings ekonomi?

| | 2020 |
|--------------------------|------|
| Väldigt hög utsträckning | 10 % |
| Hög utsträckning | 38 % |
| Mindre utsträckning | 29 % |
| Liten utsträckning | 15 % |
| Ingen koll alls | 7 % |
| Vet ej | 1 % |

“ I undersökningen framkommer det att nästan var femte styrelseledamot har mindre, liten eller ingen koll alls på föreningens ekonomi och ännu fler oroar sig för den. Att sitta i sin bostadsrättsförenings styrelse är ett viktigt uppdrag då du företräder föreningen och hjälper till att ansvara för den löpande verksamheten i fastigheten. Det är dock inte ovanligt att det i en styrelse enbart är några få som är ordentligt insatta och har koll på det löpande arbetet. Något som blir problematiskt då du som styrelseledamot har ett personligt ansvar att föreningen följer gällande lagar och regler. Det är därför viktigt att aktivt arbeta så att alla styrelseledamöter känner delaktighet och engagemang.

Markus Pålsson
Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning

För vad av följande skulle du vara beredd att betala en högre månadsavgift?

| | |
|---|------|
| Miljöinvesteringar | 28 % |
| Gemensamma utrymmen med pool, gym eller bastu | 28 % |
| Oförutsedda utgifter i fastigheten | 26 % |
| Säkerhetslösningar | 26 % |
| Digitala investeringar | 17 % |
| Förvaltningstjänster (ekonomiska, tekniska, juridiska osv.) | 14 % |
| Slippa delta på städdagar | 9 % |
| Jag skulle ej vara beredd att betala en högre månadsavgift | 23 % |

Miljöinvesteringar, oförutsedda utgifter och gemensamma utrymmen

Det visar sig att det finns flera saker som skulle få landets bostadsrättsägare att tänka sig att betala en högre månadsavgift. Många uppger att de kan tänka sig att betala mer om det innebär att föreningen står väl rustad inför oförutsedda utgifter eller för att installera olika säkerhetslösningar. De främsta anledningarna till en befogad höjning av månadsavgiften skulle vara om föreningen ska göra miljöinvesteringar eller satsningar på gemensamma utrymmen, så som pool, bastu eller gym. Däremot är knappt en av tio villig att betala mer för att slippa de gemensamma städdagarna.

Intresset för miljöinvesteringar skiljer sig åt mellan män och kvinnor. Kvinnor är i högre utsträckning villiga att betala en högre månadsavgift för att föreningen ska göra miljöinvesteringar. Män föredrar digitala investeringar.

“ Många anser att en högre avgift kan vara motiverad om den höjs på grund av framtida miljöinvesteringar eller satsningar på gemensamma utrymmen. Det visar dels på en vilja att bidra till en grönare förening och en förståelse för att de gemensamma utrymmena har en roll att spela när bostadens totala värde beräknas. Det är extra glädjande att så få vill betala för att slippa städdagar utan inser värdet i att hela föreningen tillsammans visar gemensam omsorg och vårdar fastigheten. Det är trots allt själva grundtanken med en bostadsrättsförening.

Markus Pålsson
Affärsområdeschef ekonomisk förvaltning

Andrahandsuthyrning och krav på grannar splittrar bostadsrättsägare

Som bostadsrättsägare i flerfamiljshus är grannarna en viktig del av boendemiljön. De kan påverka ens boendesituation både till det bättre och det sämre, till exempel genom att inte följa uppsatta ordningsregler. När det kommer till medlemmar som bryter mot dessa är det främsta bekymret sopsortering, något som 37 procent uppger är ett problem. Skräp är generellt ett ämne som upprör och 18 procent upplever problem med nedskräpning i gemensamma utrymmen.

Rapporten visar även att det finns tillfällen då bostadsrättsägare anser det vara berättigat att neka medlemskap i föreningen. Att bostaden köps i syfte att hyras ut i andra hand, eller att köparen har betalningsanmärkningar alternativt dåliga referenser från tidigare boenden menar bostadsrättsägare är de främsta anledningarna till att neka medlemskap. Men när det kommer till andrahandsuthyrning ställer sig ändå närmare tre av tio positiva till företeelsen och tycker att det alltid borde vara tillåtet – oavsett tidsspann.

“ Ibland beror misskötsamhet på okunskap om föreningens ordningsregler, som utgår ifrån särskilda förhållanden inom fastigheten, till exempel att huset är lyhört. Det belyser vikten av att föreningen dels upprättar tydliga ordningsregler och dels informerar medlemmarna om dessa. Det rekommenderas därför att beslut fattas på föreningsstämman så att reglerna förankras hos medlemmarna.



Stefan Lindberg
Bolagsjurist

Topplista:

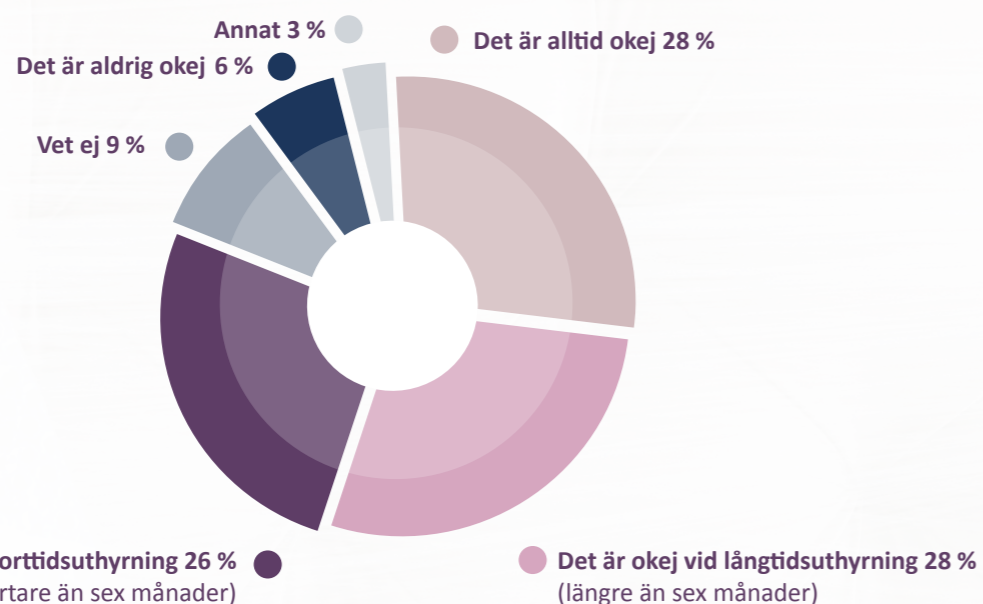
De vanligaste ordningsreglerna som föreningens medlemmar bryter mot



Vid vilka tillfällen anser du att det är berättigat att neka medlemskap i en bostadsrättsförening?

| | | |
|----|---|------|
| 1 | När bostaden endast köps i syfte att hyras ut i andra hand | 65 % |
| 2 | När köparen fått dåliga referenser från tidigare boenden | 52 % |
| 3 | När köparen har betalningsanmärkningar | 46 % |
| 4 | När bostaden köps endast i spekulationssyfte | 45 % |
| 5 | När köparen är tidigare straffad | 25 % |
| 6 | När bostaden köps av någon som saknar svenskt medborgarskap | 20 % |
| 7 | När bostaden köps till någon annan (till exempel familjemedlem) | 10 % |
| 8 | När bostaden köps av personer under 25 år | 2 % |
| 9 | När bostaden köps av personer över 65 år | 1 % |
| 10 | Aldrig | 3 % |

Tycker du att man ska få hyra ut sin lägenhet i andra hand?



Permanent bosatta – främsta kravet på styrelseledamöter

Styrelsearbete kräver engagemang och kunskap, något som gör att det är svårt för många bostadsrättsföreningar att locka medlemmar till att delta samt att hitta rätt kompetens. Men vilka önskar egentligen bostadsrättsägare som styrelseledamöter? Över hälften, 61 procent, ser gärna att de som är med i styrelsen är permanent bosatta i fastigheten. Var tredje anser det också vara viktigt att de inte har betalningsanmärkningar. Önskemålen på styrelseledamöter skiljer sig åt från dem som är med i styrelsen och övriga medlemmar. Ett inträdesprov gällande ekonomi tycker endast fyra procent

av styrelseledamöterna är nödvändigt medan 13 procent av dem som inte engagerar sig i sin styrelse ser det som ett krav.

“Bostadsrättsägarna är visserligen positiva till andrahandsuthyrning, men anser det också viktigt att andrahandsuthyrningen beviljas på rätt grunder. Bland anledningar till att neka medlemskap toppar skälet att köpet enbart sker i syfte att hyra ut bostaden. Att fenomenet med andrahandsuthyrning blivit mer accepterat speglas också i den ökade efterfrågan på ägarlägenheter där tillstånd inte krävs av samfälligheten.

Stefan Lindberg
Bolagsjurist

Vilka krav anser du att föreningen bör ha på styrelseledamöter?

| | |
|---|------|
| Permanent boende i huset | 61 % |
| Inga anmärkningar i belastningsregistret | 41 % |
| Att de representerar alla boende utifrån ålder, bakgrund osv. | 36 % |
| Inga betalningsanmärkningar | 34 % |
| Svenskt medborgarskap | 23 % |
| Tidigare erfarenhet av styrelsearbete | 13 % |
| Inträdesprov gällande ekonomi | 11 % |
| Ekonomiutbildning | 8 % |
| Arbetar med ekonomi | 7 % |
| Arbetar med fastigheter | 5 % |
| Ej under 25 år | 5 % |
| Ej över 65 år | 2 % |
| Anser inte att det ska finnas specifika krav på styrelseledamöter | 8 % |



36 %

av svenska bostadsrättsägare tycker det bör vara ett krav att alla boende representeras i styrelsen utifrån ålder och bakgrund

“Sveriges bostadsrättsägare efterfrågar både mångfald och kompetens i sin styrelse, samtidigt kan det för många vara svårt att överhuvudtaget rekrytera ledamöter till styrelsen på föreningsstämman. SBC tillhandahåller utbildningar för kompetensutveckling samt hjälp att professionellt förvalta föreningen på styrelsens uppdrag för att möta denna efterfrågan.

Stefan Lindberg
Bolagsjurist

Dålig koll på föreningens arbete med säkerhet

Hemmet är en plats som majoriteten av landets bostadsrättsägare upplever som trygg. Men trots att så pass många uppger att de känner sig trygga i sin bostad finns det orosmoment. Uppemot hälften uppger i rapporten att obehöriga i trapphuset bidrar till att tryggheten brister och drygt var femte önskar att det fanns organiserad grannsamverkan i fastigheten de bor i. Men hur ser egentligen arbetet med trygghet ut i föreningarna? 43 procent av styrelseledamöterna uppger att föreningen i hög eller mycket hög utsträckning arbetar med frågor som rör säkerhet. Trots detta menar drygt var femte bostadsrättsägare att de inte alls har koll på hur föreningen arbetar med dessa frågor.

“ Det är positivt att majoriteten uppger att de känner sig trygga i sin bostad. Det finns dock orosmoment som de svarande uppger kan skapa otrygghet. Rapporten visar att

nästan hälften menar att obehöriga i trapphuset bidrar till otrygghet, ett problem som föreningar kommer att behöva arbeta aktivt med framöver. Här handlar det om enkla medel som inte behöver kosta mycket pengar. Exempelvis bör styrelsen se till att det finns rutiner för hur ett starkt skalskydd bibehålls, genom bland annat regelbundet byte av portkod och kontroll av fastighetens yttre delar så som fönster och dörrar.



Johan Lundin
Marknadsområdeschef

Topplista:

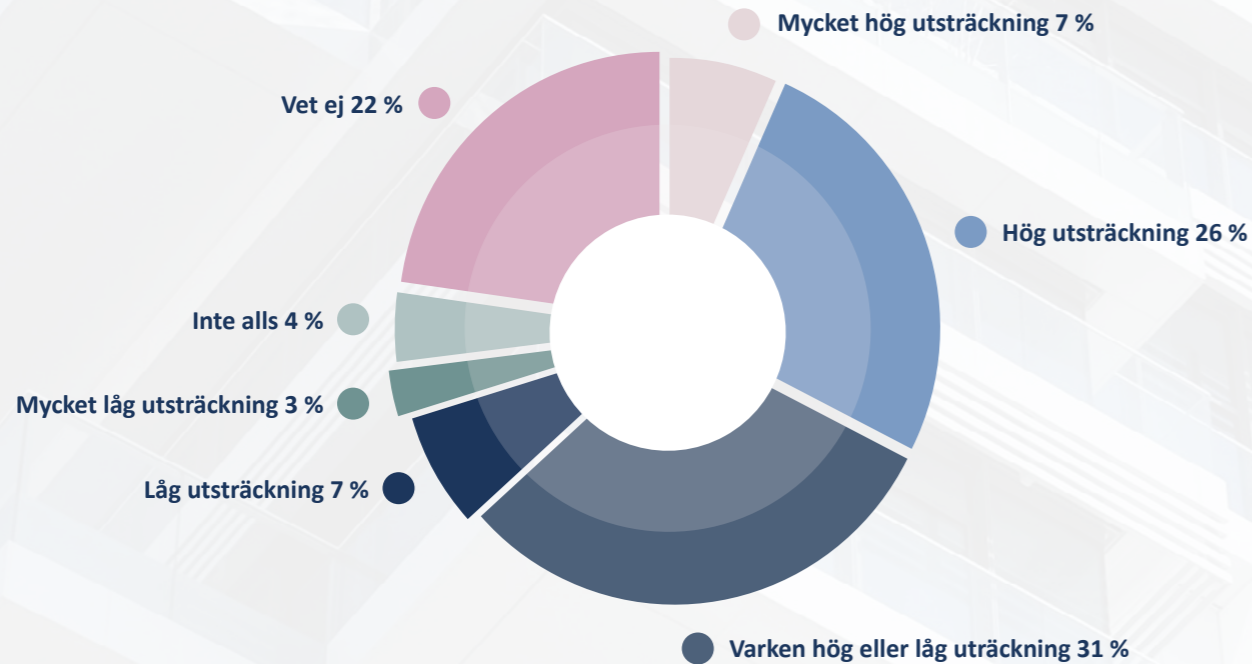
Vad kan få dig att känna dig otrygg i din bostad?



44 %

av landets bostadsrättsägare menar att obehöriga i trapphuset får dem att känna sig otrygga

I vilken utsträckning arbetar din bostadsrättsförening med frågor rörande de boendes säkerhet?



22 %

uppger att de inte vet om deras bostadsrättsförening jobbar med frågor som rör de boendes säkerhet

“ Att omkring en fjärdedel av bostadsrättsägarna inte vet om deras förening jobbar med frågor som rör de boendes säkerhet samtidigt som 43 procent av föreningarnas styrelseledamöter menar att de i hög eller mycket hög utsträckning gör det är intressant. Något som i grund och botten beror på kommunikationsbrist. Att arbeta med säkerhetsfrågor handlar inte minst om att informera de boende kring vad styrelsen faktiskt gör. Har obehöriga uppmärksammats i trapphuset och vad gör styrelsen för att lösa situationen? Upplivs de boende genom informativa månadsutskick eller på stämman.

Johan Lundin
Marknadsområdeschef

21 %

av landets bostadsrättsägare önskar organiserad grannsamverkan som en säkerhetsåtgärd



Kamerabevakning, brandsläckare och belysning med sensorer

Vilka säkerhetsåtgärder önskar svenska bostadsrättsägare i anslutning till sitt boende? Kamerabevakning, brandsläckare i fastigheten och belysning med sensorer toppar listan. Inte långt efter ser vi att hjärtstartare i fastigheten och organiserad grannsamverkan kvalar in sig på listan.

“ Även om belysning med sensorer och kamerabevakning är bra säkerhetsmedel att ta till handlar det även om att involvera de boende i trygghetsarbetet. Rapporten visar att var femte uppger att de önskar grannsamverkan som säkerhetsåtgärd. Genom en god grannsämja och kännedom om vilka grannar man har kan föreningens medlemmar enklare hålla varandra om ryggen och uppmärksamma avvikelser.

Johan Lundin
Marknadsområdeschef

Följande säkerhetsåtgärder önskar bostadsrättsägare i anslutning till sitt boende

| | |
|-----------------------------|------|
| Kamerabevakning | 27 % |
| Brandsläckare i fastigheten | 26 % |
| Belysning med sensorer | 25 % |
| Hjärtstartare i fastigheten | 23 % |
| Organiserad grannsamverkan | 21 % |
| Digitala lås | 20 % |
| Byte av portkod varje månad | 12 % |
| Staket/grind | 10 % |
| Portvakt | 5 % |
| Mindre växtlighet/fri syn | 3 % |

Digital utveckling på efterkälke i svenska bostadsrättsföreningar

Digitala lösningar hör samtiden till. Smarta och uppkopplade produkter blir en allt större del av våra liv. Hur arbetar bostadsrättsföreningar för att hålla jämna steg med den digitala utvecklingen? När landets bostadsrättsägare får frågan visar det sig att bostadsrättsföreningar sällan ses som digitaliserade. 33 procent anger att deras förening i låg eller mycket låg utsträckning är digitaliserad medan åtta procent inte alls anser den vara digitaliserad. Det är dock inte ett problem för alla, var femte anser nämligen att deras bostadsrättsförening inte bör göra digitala investeringar. Bland dem som däremot önskar det toppar smarta lås och belysning listan. Personer i åldern 51–65 önskar i högre utsträckning smart belysning medan åldersgruppen 31–50 är mest positiva till att föreningen investerar i smarta lås.

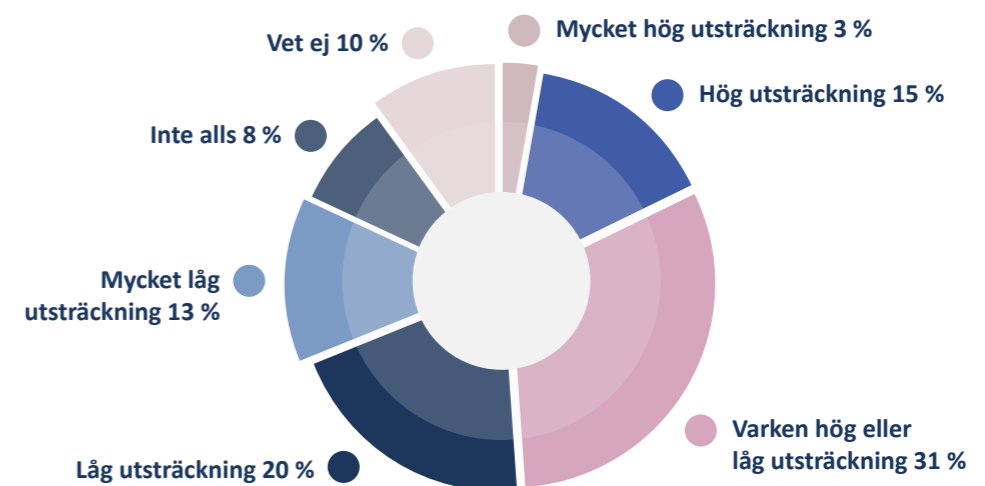
“ Vi på SBC arbetar med planerat underhåll under devisen att investeringsbedömningar bör ske när fastigheten ändå har ett behov av

underhållsåtgärder. Det är tydligt att tiden nu blivit mogen att samtidigt överväga och inkludera digitala investeringar som genererar värde till föreningen. Vi upplever ett större intresse och en större efterfrågan på digitala lösningar och räknar med att det kommer öka ytterligare.



Helena Klävus
CIO

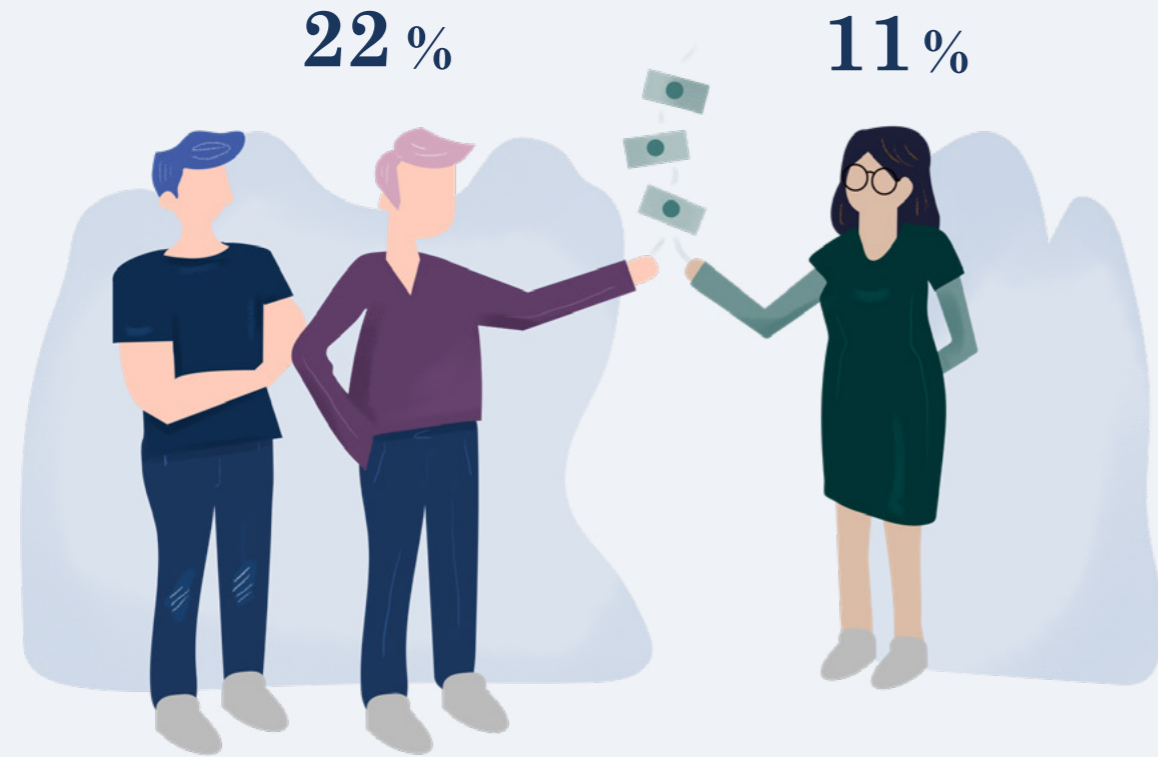
I vilken utsträckning tycker du att din bostadsrättsförening är digitaliserad?



Digitala investeringar bostadsrättsägare helst önskar:

| | | |
|---|--|------|
| 1 | Smarta lås | 23 % |
| 2 | Smart belysning | 21 % |
| 3 | Smart porttelefon | 20 % |
| 4 | Digitalt bokningssystem för tvättstuga | 20 % |
| 5 | Digital informationstavla | 15 % |
| 6 | En app för boendenära tjänster | 14 % |
| 7 | Digitala soprum som larmar när kärlen är fulla | 10 % |

Dubbelt så många män som kvinnor skulle vara beredda att betala en högre månadsavgift för digitala investeringar.



“Säkerhet och trygghet toppar listan över vad bostadsrättsägare önskar investera i när det kommer till digitala lösningar. Både svarsalternativen smarta lås och belysning får över 20 procent eller mer i undersökningen. Därefter kommer bekvämlighetslösningar som att boka tvättstugan på distans och att få ta del av information via en digital tavla. Dessa lösningar kan förutom att förbättra säkerheten även skapa en bättre grannsamja. I det nya årtiondet kommer fastigheter i högre grad att digitaliseras och det är viktigt att även bostadsrättsföreningar håller sig á jour kring dessa frågor.

Helena Klåvus
CIO

20% vill inte att deras bostadsrättsförening ska göra digitala investeringar

Var fjärde

styrelseledamot vill investera i ett digitalt bokningssystem för tvättstugan

Var tionde

tror att ett av framtidens störningsmoment bland grannar är att deras smarta högtalare plockar upp ljud från omgivningen och råkar göra felbeställningar



Digitala snedsteg

Det är lätt att föreställa sig att teknikstrul är en del av framtidens störningsmoment. Felsortering i det automatiska soprummet toppar nämligen listan över framtidens störningsmoment bland bostadsrättsägare. Grannar som laddar elbilen i

det gemensamma garaget kan potentiellt också bli ett problem, det uppger 16 procent. Irritation över att föreningens robotgräsklippare kör sönder leksaker på gården verkar dock inte lika sannolikt, det hamnar nämligen i botten på listan.

Vad tror du är framtidens störningsmoment bland dina grannar?

| | | |
|----|--|------|
| 1 | Felsortering i det automatiska soprummet | 26 % |
| 2 | Grannar som laddar elbilen i det gemensamma garaget | 16 % |
| 3 | Störande ljud från maskiner och robottjänster | 16 % |
| 4 | Smutsiga/trasiga skärmar och touch screens | 16 % |
| 5 | Grannens drönare | 14 % |
| 6 | Grannens kompost luktar illa | 12 % |
| 7 | Bud som springer i trappuppgången | 11 % |
| 8 | Min Google Home/smart device plockar upp ljud från omgivningen och råkar göra felbeställningar | 10 % |
| 9 | Grannens solceller bländar och/eller stör | 8 % |
| 10 | Elektroniska postlådor som ändrar adress | 7 % |
| 11 | Föreningens robotgräsklippare kör sönder leksaker på gården | 5 % |

Om undersökningen

Sveriges Bostadsrättsrapport 2020 baseras på en statistiskt säkerställd undersökning genomförd av Ipsos NORM på uppdrag av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. I undersökningen har 1 000 bostadsrättsägare i åldrarna 18 till 65 år gett sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån ett ekonomiskt, juridiskt samt säkerhets- och digitaliseringsperspektiv. Undersökningen genomfördes under januari 2020 i form av en webbenkät.