



HUR SER ORDFÖRANDEN PÅ UTVECKLINGEN EFTER OMBILDNINGEN? EN UPPFÖLJNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM BILDADES 1999-2004

Delrapport inom projektet "Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010".

På uppdrag av Stockholms Stadshus AB April 2009

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB
Marianne Jacobsson 08-508 35 064 | marianne.jacobsson@usk.stockholm.se





HUR SER ORDFÖRANDEN PÅ UTVECKLINGEN EFTER OMBILDNINGEN? EN UPPFÖLJNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM BILDADES 1999-2004

Delrapport inom projektet "Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010".

På uppdrag av Stockholms Stadshus AB April 2009

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB
Marianne Jacobsson 08-508 35 064 | marianne.jacobsson@usk.stockholm.se



FÖRORD

Stockholms kommunfullmäktige har 2006 beslutat att erbjuda alla hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i för ombildning till bostadsrätter. Stockholms Stads Utrednings- och statistikkontor AB (USK) har på uppdrag av Stockholms Stadshus AB tagit fram ett program för hur ombildningarna kan utvärderas och hur omvandlingarna 1999 – 2004 kan följas upp och fördjupas. I uppföljningsprogrammet, som löper under tidsperioden 2007 – 2010, har fem olika delprojekt formulerats som belyser ombildningarna ur olika perspektiv.

Inom projektet arbetar USK med att ta fram statistik och boendeprofiler som belyser omvandlingen ur statistiskt perspektiv. I olika enkätstudier kartläggs de boendes syn på ombildningarna och deras tillfredsställelse med boendesituationen före och efter ombildning. Både i de tidigare (1999 – 2004) och nu ombildade fastigheterna tillfrågas bostadsrättsföreningarnas styrelser om vilka positiva och negativa erfarenheter de har av ombildningen.

Forskare vid KTH, sektionen för Bygg- och Fastighetsekonomi, genomför en studie av ombildningarna med fokus på sociala processer i närmiljön. Delstudien handlar om hur det sociala kapitalet förändras i samband med allmännyttans ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Studien är huvudsakligen kvalitativt inriktad.

I den här rapporten redovisas resultaten från en enkätundersökning till ordföranden i de bostadsrättsföreningar som ombildades 1999 – 2004. Ordföranden har fått besvara frågor om föreningsarbete, investeringar, fastighetsskötsel, trygghet, fastighetens lägenheter samt grannkontakter och boendes deltagande. Ordföranden har fått kartlägga sina erfarenheter och ge sin syn på utvecklingen efter ombildningen.

Lina Sjölin är huvudansvarig projektledare för USKs deltagande i uppföljningsprogrammet som helhet. För resultatbearbetning och rapport svarar Marianne Jacobsson.



Lena Daag, VD

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	
Sammanfattning	I-II
Bakgrund	1
Syfte	1
Genomförande	1
Vem har besvarat enkäten?	2
Om ordföranden	2
Om styrelsen	3
Medlem kvar i styrelse eller fastighet sedan ombildning	4
Omsättning av boende	5
Lägenheter då och idag	6
Föreningsarbetet	8
Lätt eller svårt rekrytera folk till styrelse	8
Boendes intresse och engagemang	9
Uppgifter och arbete i styrelsen	10
Finns det konflikter inom bostadsrättsföreningarna?	11
Relationen mellan Brf och kvarboende hyresgäster	12
Fastighetsförvaltning, drift & större investeringar	12
Tjänster som föreningar sköter själv eller som köps in	13
Nöjd eller missnöjd med fastighetsförvaltningens tjänster	15
Ombyggnader och renoveringar efter ombildningen	16
Bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation	18
Ordförandens bedömning av boendesituationen i olika avseenden	19
Fastigheten	19
Lägenheten	22
Trygghet	23
Grannkontakt & trivsel, deltagande & engagemang	24
Helhetsomdöme	27
Förändringar efter ombildning	27
Jämförelse med allmännyttans hyresgäster	28
Överblick av olika bedömningsaspekter	30
Något om bostadsrättsföreningarna	32
Byggår och utbildningsår	32
Var ligger bostadsrättsföreningarna?	33
Bilagor:	
1 Statistisk definition av innerstad och förorter	35
2 Frekvenstabell	37
3 Uppgifter om bostads- och hyresrätter	59
4 Frågeformulär	61
5 Listning av öppna svarsalternativ	71

SAMMANFATTNING

Denna uppföljning av bostadsrättsföreningar som bildades 1999 – 2004 är en delrapport inom projektet ”Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007 – 2010”. Syftet med uppföljningen har varit att fullfölja, utvidga och fördjupa de studier som påbörjades vid den tidigare utvärderingen 1999 – 2004 för att ge en mer långsiktig bild av ombildningarnas effekter.

En postal enkät adresserad till ordföranden i de 301 bostadsrättsföreningar som bildades under förra mandatperioden skickades ut under senhösten 2008. Ordföranden ombads att kartlägga erfarenheter och sin syn på utvecklingen efter ombildningen. Av de 301 föreningarna besvarade 228 enkäten, vilket innebär en svarsfrekvens på 76 procent.

Föreningarna har nu varit verksamma i fem år eller längre och ordförandena tycker att det har blivit bättre efter ombildningen till bostadsrätt än om de hade varit kvar i allmännyttan. De bedömer i betydligt högre grad att det har blivit till de bättre än att det inte finns någon skillnad sedan tiden före det att föreningarna bildades. Över hälften av ordföranden tycker att en förändring till det bättre har skett i lägenheterna, de boendes engagemang och ansvarstagande samt i det yttre och inre fastighetsunderhållet. Ytterst få av ordförandena (mellan en till två procent) tycker att det har blivit sämre efter ombildningen.

Ordförandena bedömer boendetrivseln som mycket positivt i föreningarna. I en attitydbalans¹ har trivseln i boendet fått ett högt värde: 90 av 100 möjliga. Lika nöjda är ordföranden med tryggheten i källare, tvättstuga och vind i föreningarna idag. Positivt i föreningarna bedöms också hur fastighetsförvaltningens ekonomi och hyresadministration fungerar. Föreningarna köper till större delen in denna tjänst (94 procent gör det) och ordföranden tycker att detta fungerar mycket bra.

Ordföranden bedömer också som positivt i föreningarna att det finns få störande grannar och att det är lätt anmäla fel och framföra klagomål.

Som mest negativt i föreningarna bedömer ordföranden det är att de boendes intresse om drift, ekonomi och fastighetsskötsel är lågt. I attitydbalansen får detta ett negativt tal på – 24. Ordföranden tycker att det är svårt att rekrytera folk till bostadsrättsföreningarnas styrelser. Här är också ordföranden mer negativt än positivt inställda.

Av alla bedömningsaspekter får de boendes deltagande i styrelser, aktiviteter i huset, ansvarstagande att förhindra skadegörelse samt intresse för föreningsarbete i stort mest negativa omdömen. Ordföranden själva tycker att styrelsearbetet är meningsfullt och roligt samt dessutom bedömer de att deras arbete i styrelsen är uppskattat av de boende. Negativt är att styrelsearbetet är tids- och arbetskrävande.

¹ Attitydbalans = Ett värde som framräknas som andelen nöjda minus (-) andelen missnöjda. (+) 100 innebär att alla svarande har tagit ställning och är nöjda. (-) 100 innebär att alla har tagit ställning och är missnöjda. Positiva värden (över 0) innebär att fler är positivt än negativt inställda.

Vid ombildningen var 85 procent bostadsrätter och 15 procent hyresrätter. Idag (2008) är motsvarande andelar 91 mot 9. I ordförandenas svar kan utläsas att många har byggt nya vindslägenheter i fastigheterna, lokaler har blivit bostadsrätter samt att hyresrätter blivit bostadsrätter.

Drygt hälften av ordförandena i bostadsrättsföreningarna tycker att omsättningen av boende (ut- och inflyttning) har varit mycket eller ganska hög sedan ombildningen. Av dessa har 10 procent svarat att omsättningen varit mycket hög.

Det man i huvudsak sköter själv i föreningarna idag är skötsel av gårdar och utemiljö. Övriga tjänster som trappstädning och snöröjning köps in. Drygt 70 procent av ordföranden bedömer att bostadsrättsföreningarna har investerat mer i fastighetsförbättringar efter ombildningen än om de hade varit kvar i allmännyttan.

Avslutningsvis är det glädjande att ordförandena bedömer att föreningarnas ekonomiska situation för närvarande är bra. 83 procent tycker att situationen är mycket eller ganska bra. På en fråga om föreningarnas kontroll och möjligheter att påverka den framtida ekonomin, svarar åtta procent av ordföranden att den är ganska eller mycket dålig. Nästan 80 procent av ordföranden ser ljust på framtiden och tycker att föreningarna har goda möjligheter att påverka hur deras ekonomiska situation ser ut framöver.

BAKGRUND

Stadens kommunfullmäktige beslöt år 2006 att erbjuda alla hyresgäster boende i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem till bostadsrätter.

I början av 2007 fick Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB (USK) i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att genomföra en studie av hur de kommande ombildningarna kan följas upp och fördjupas. USK arbetade fram ett program där idéer och förutsättningar för att genomföra olika typer av uppföljningar presenterades. Arbetet ledde fram till att fem olika delmoment formulerades som belyste ombildningarna ur olika perspektiv.

Stockholm Stadshus AB gav därefter USK i uppdrag att följa upp ombildningarna och dess effekter enligt de program som förstudien resulterade i.

För tio år sedan (1999) fick hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsbolagen ett liknande erbjudande att ombilda till bostadsrätt och under fyra år bildades 301 nya bostadsrättsföreningar. Ett av delmomenten (delmoment 2) i detta program var att följa upp de bostadsrättsföreningar som ombildades 1999 – 2004 och belysa dessa ombildningar ur ett längre perspektiv.

SYFTE

Genom att fullfölja, utvidga och fördjupa de studier som påbörjades vid den tidigare utvärderingen 1999 – 2004 kan en mer långsiktig bild av ombildningarnas effekter fås. De allra flesta av de 301 föreningarna som ombildades då har hunnit fungera i minst fem år nu och en hel del erfarenheter har säkert föreningarna fått.

Att följa upp hur bostadsrättsföreningarnas styrelseordförande ser på och upplever utvecklingen ur sitt perspektiv är en viktig pusselbit som kompletterar enkäterna till olika kategorier av boende och de boendes perspektiv på ombildningen.

GENOMFÖRANDE

Undersökningen har genomförts som en postenkät till bostadsrättsföreningarnas ordföranden i de 301 föreningar som ombildades åren 1999 - 2004. Datainsamlingen har i huvudsak pågått under oktober till början av december 2008. Efter två skriftliga påminnelser hade 220 bostadsrättsföreningar besvarat enkäten. Resterande 81 föreningar telefonuppföljdes där varje kontaktperson eller förvaltningsbolag fick två till tre kontaktförsök.

Av telefonuppföljningen visade det sig att 40 bostadsrättsföreningar inte gick att nå efter två till tre försök. 5 bostadsrättsföreningar ville inte delta i undersökningen efter en direktkontakt. 9 föreningar kunde inte nås på grund av andra orsaker.

Kvar fanns 27 bostadsrättsföreningar som kontaktats och som antingen ville ha en ny enkät tillskickat sig för att fylla i och skicka in, eller skulle fylla i den enkät de redan hade. Av dessa besvarade 8 enkäten.

Efter två skriftliga påminnelser och en telefonuppföljning uppgår den totala svarsfrekvensen till 76 procent. Det totala antalet svarande är 228 bostadsrättsföreningar.

Tabell 1: Svarsfrekvens

Ombildningsår	Antal BRF totalt	Antal svar	%	Innerstaden	Ytterstaden
1999	9	6	67	6	0
2000	108	84	78	77	7
2001	131	98	75	83	15
2002	43	31	72	22	9
2003	8	7	88	2	5
2004	2	2	100	0	2
Totalt	301	228	76	190	38

VEM HAR BESVARAT ENKÄTEN?

Nedanstående uppgifter är enkätuppgifter där styrelseordföranden själva och/eller någon annan i bostadsrättsföreningen har lämnat uppgifter om bl.a. hur länge de bott i huset, när de blivit invalda i styrelsen och hur många personer som ingår i styrelsen idag.

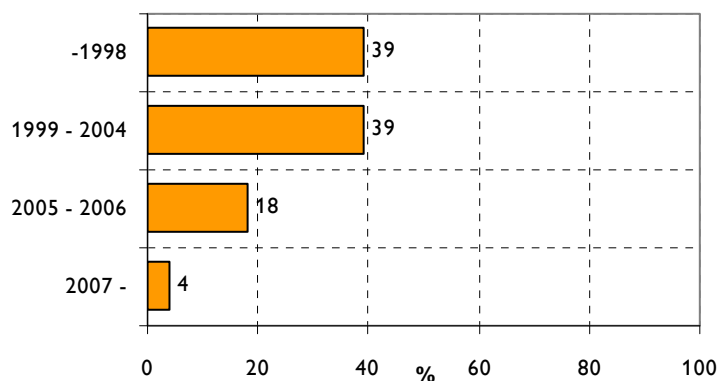
Sist i enkäten finns en fråga om vem som fyllt i enkäten. Följebrevet som skickades ut tillsammans med enkäten var adresserat till ordföranden i föreningen. Ordföranden uppmanades ta kontakt med andra i föreningen om han/hon inte kunde besvara frågorna själva.

Styrelseordföranden har till 77 procent helt fyllt i enkäten på egen hand, 13 procent har fyllt i enkäten tillsammans med någon annan i styrelsen. I de resterande 10 procenten av fallen är det någon annan än styrelseordföranden som svarat.

OM ORDFÖRANDEN

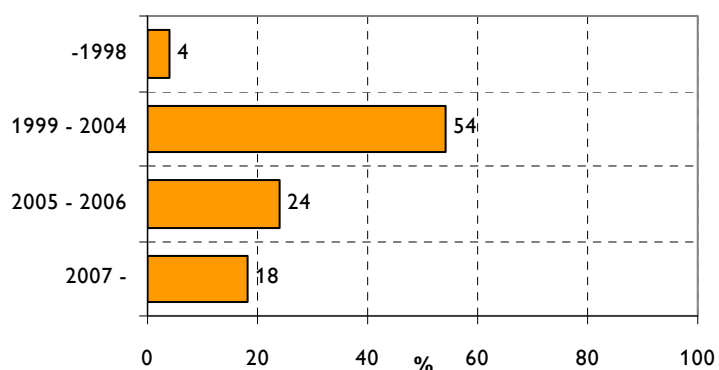
Ordföranden fick frågan hur länge de bott i sina bostadsrättsföreningar. Knappt 40 procent uppger att de bott i fastigheten sedan ombildningsåren. Lika många uppger att de flyttade in före ombildningen, dvs. de flyttade in då upplåtelseformen fortfarande var hyresrätt. 22 procent flyttade in efter det att ombildningarna hade genomförts, alltså från 2005 och framåt.

Figur 1 Hur länge har ordföranden bott i fastigheten (%)



Drygt hälften (54 procent) av ordförandena valdes in i styrelsen under ombildningsåren 1999 – 2004. 42 procent valdes in i styrelsen efter det att föreningarna bildats, dvs. 2005 eller senare.

Figur 2 När kom ordföranden med i styrelsen? (%)



Om vi ser till när ordföranden kom med i styrelsen efter hur lång tid de bott i föreningarna, finner vi att de som flyttade in före ombildningen oftast blev invald i styrelsen under ombildningsåren 1999 – 2004. Kring 85 procent av dem som bodde i fastigheten innan ombildningarna, dvs. före 1999, blev invalda i styrelserna strax innan eller under ombildningsåren.

Av de ordföranden som flyttade in i bostadsrättsföreningarna under ombildningsåren, valdes 64 procent av dem in i styrelsen under dessa år. Av dem som flyttade in i föreningarna efter ombildningsåren 2005 – 2006, valdes knappt 70 procent in samma år.

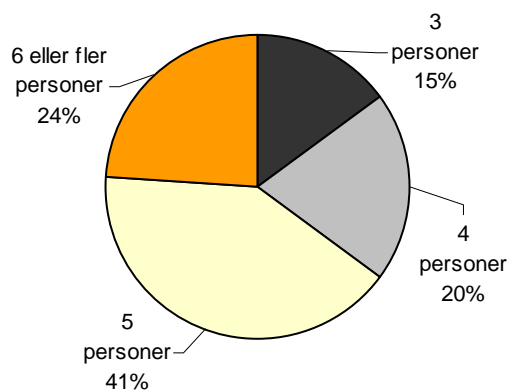
En kommentar är att det betyder att många av de styrelseordföranden som besvarat enkäten har bott och verkat i sina föreningar under en längre tid och har en erfarenhet av hur föreningsarbetet gestaltat sig sedan ombildningen skedde från hyresrätt till bostadsrätt.

OM STYRELSEN

En bostadsrättsförening ska ha minst tre ordinarie ledamöter. I föreningarna som ingår i undersökningen har majoriteten (65 procent) minst 5 ordinarie ledamöter i sina styrelser. De små föreningarna med ett relativt litet antal lägenheter i föreningen

har oftast 3 eller 4 personer i styrelsen, medan de större föreningarna har flera ordinarie ledamöter.

Figur 4 Personer i styrelsen (%)



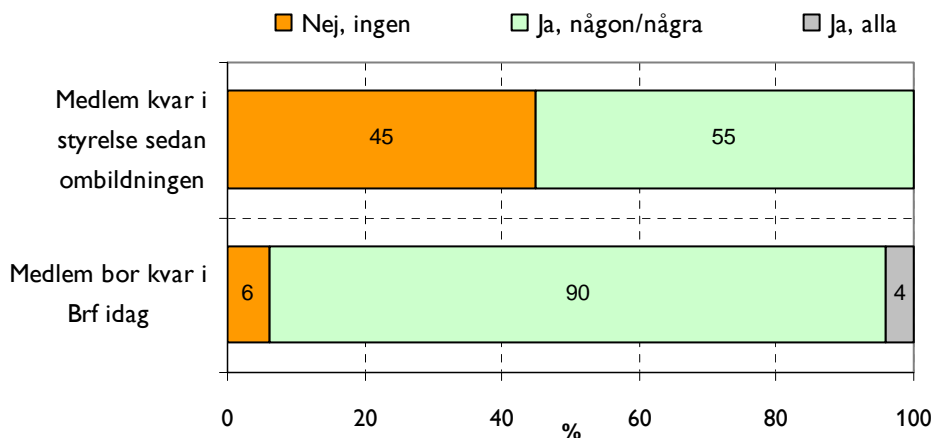
Medlem kvar i styrelse eller fastighet sedan ombildningen

Finns det någon/några kvar i styrelsen av dem som var med då ombildningen till bostadsrätt ursprungligen skedde? Denna fråga ställdes till styrelseordföranden idag för att ta reda på om kunskap finns bakåt i tiden om hur det var under ombildningen.

En annan aspekt är att om det finns många kvar i bostadsrättsföreningarnas styrelser, som var med från början, kan det tyda på en viss stabilitet i föreningarnas verksamhet. En slutsats kan då vara att styrelsearbetet har kunnat fortlöpa med en viss kontinuitet och att en erfarenhet av föreningsarbete har byggts upp under många år.

I figur 5 redovisas hur många av dem som var med i den ursprungliga styrelsen vid ombildningstillfället och som finns kvar i styrelsen idag. Dessutom visar figuren de medlemmar som var med i styrelsen vid ombildningen och som inte ingår i styrelserna idag, men som bor kvar i bostadsrättsföreningarna.

Figur 5 Kvar i styrelse sedan ombildning och bor kvar i fastigheten idag (%)



Över hälften av bostadsrättsföreningarna (55 procent) har någon eller några kvar i styrelserna som var med vid ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Resterande 45 procent anger att det inte finns någon medlem kvar som var med i den ursprungliga styrelsen.

I figur 5 ovan ser vi att 90 procent av bostadsrättsföreningarna har någon eller några medlemmar som bor kvar i föreningarna av dem som var med i den ursprungliga styrelsen. Relativt få, sex procent, anger att det inte finns några kvar, medan fyra procent svarar att alla medlemmar bor kvar i föreningarna som var med från början.

Figuren visar på att många föreningar har kvar medlemmar som var med då ombildningen skedde från hyresrätt till bostadsrätt i sina styrelser, och har de inte det så bor i alla fall de flesta kvar i föreningen. Kunskapen och erfarenheterna finns därigenom kvar i bostadsrättsföreningarna om hur ombildningsproceduren gick till.

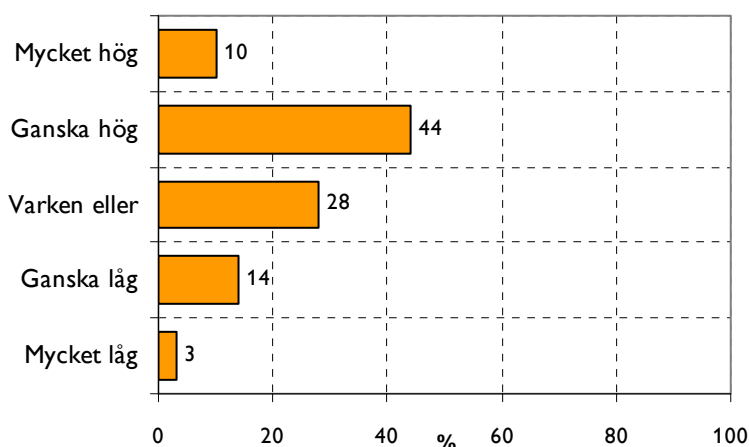
Omsättning av boende

Hur bedömer föreningarna genom dess ordföranden att omsättningen av boende (ut- och inflyttning) varit sedan fastigheten ombildades till bostadsrätt? De flesta av ordföranden har haft en uppfattning om omsättningen i föreningarna, endast två procent svarar att de inte vet.

I figur 6 redovisas svaren på dem som har haft en uppfattning. Totalt sett tycker drygt hälften av bostadsrättsföreningarna (54 procent) att omsättningen varit mycket eller ganska hög sedan fastigheten ombildades till bostadsrätt. De har oftare svarat ganska hög än mycket hög, 10 procent av ordförandena tycker att omsättningen av boende har varit mycket hög sedan ombildningen.

Att omsättningen av boende varit låg sedan ombildningen tycker 17 procent, varav 14 procent svarar ganska låg

Figur 6 Omsättning av boende (%)



Lägenheter då och idag

I enkäten bad vi ordföranden att ange hur många bostads- respektive hyresrätter som fanns i föreningen vid ombildningstillfället och hur många som finns idag (2008). Som vi ser av tabell 2 har en viss förändring skett över tid. Totalt finns 9 728 lägenheter i bostadsrättsföreningarna idag, mot 9 597 vid ombildningen. Det är en ökning i antalet lägenheter med 131.

Några ordföranden har i enkäten kommenterat orsakerna till varför fler bostadsrätter tillkommit efter ombildningen och varför hyresrätter försvunnit. Orsaken till att bostadsrätter tillkommit och idag är fler än vid ombildningen består i huvudsak av att många föreningar har byggt om sina vindar till bostadsrättslägenheter. Även nyproducerade bostadsrätter har tillkommit genom ombyggnad av lokaler.

Andelen bostadsrätter har ökat sedan ombildningen, från 85 till 91 procent i föreningarna. Andelen hyresrätter har minskat från 15 procent till 9 procent.

Tabell 2 Totalt antal lägenheter i bostadsrättsföreningarna

	Lägenheter vid ombildning	Lägenheter idag	Differens (+/-)
Bostadsrätter	8 143	8 820	677
Hyresrätter	1 454	908	-546
Totalt antal lägenheter	9 597	9 728	131

Knappt 80 procent (178 stycken) av bostadsrättsföreningarna har färre än 50 lägenheter, av dessa har 64 föreningar färre än 20 lägenheter. Detta säger att bostadsrättsföreningarna är relativt små i storleken. Enbart 17 av de 228 bostadsrättsföreningarna som ingår i undersökningen, har 100 eller fler lägenheter.

I bilaga 3 finns uppgifter om bostads- och hyresrätter med tabeller utifrån frågorna i enkäten där vi redovisar antalen och andelarna lägenheter då vid ombildningen och hur det ser ut idag.

Bostadsrätter

I tabell 3 presenteras andelen bostadsrätter i storleksordning. Först har vi klassat in bostadsrätterna i olika storlekar och sedan räknat ut andelen bostadsrätter vid ombildningen och andelen nu (2008) i de olika storlekklasserna.

De mindre bostadsrättsföreningarna som har mellan 6 – 15 bostadsrätter har en minskad andel idag, medan framför allt föreningar som har 20 – 29 bostadsrätter ökat sin andel över tid. Det innebär kort sagt att de mindre föreningarna har antingen byggt nya lägenheter (t.ex. vindslägenheter) eller så har de omvandlat tidigare hyresrätter till bostadsrätter.

Basen är de 228 bostadsrättsföreningarna som ingår i undersökningen. 10 av dessa föreningar har idag 6 – 9 bostadsrätter. Vid ombildningstillfället hade 13 föreningar

lika många bostadsrätter i sina fastigheter. Det innebär att tre föreningar fått fler än 9 lägenheter som upplåts som bostadsrätt i sina föreningar.

Tabell 3 Bostadsrätter efter storlek då och nu (%)

Antal BR	BR då %	BR då, antal	BR nu %	BR nu, antal
6 – 9 br	6	13	4	10
10 – 15 br	17	38	12	27
16 – 19 br	14	31	15	34
20 – 29 br	22	51	25	57
30 – 69 br	32	73	32	74
70 br -	10	22	11	26
Totalt	100	228	100	228

Hyresrätter

I tabell 4 presenteras andelen hyresrätter i storleksordning. Först har vi klassat in hyresrätterna i olika storlekar och sedan räknat ut andelen vid ombildningen och andelen nu (2008) i de olika storleksklasserna.

Tabell 4 Hyresrätter efter storlek då och nu (%)

Antal HR	HR då %	HR då, antal	HR nu %	HR nu, antal
0 hr	11	25	23	53
1 hr	15	35	21	47
2 hr	18	40	18	41
3 – 4 hr	17	38	15	35
5 – 9 hr	21	49	13	29
10 hr -	18	41	10	23
	100	228	100	228

Andelen bostadsrättsföreningar som vid ombildningstillfället inte hade någon lägenhet kvar som upplåts som hyresrätt var 11 procent. Denna andel har fördubblats och är idag 23 procent. Det är framför allt föreningar som hade vid ombildningen fem eller fler hyresrätter som har minskat sin andel över tid. Det innebär att de föreningar som vid ombildningen hade fem eller fler hyresrätter, har idag minskat ner antalet

hyresrätter till 2 – 4. I bostadsrättsföreningar som vid ombildningen hade en hyresrätt kvar, har hälften av dem inga hyresrätter kvar idag. Dessa har i stället blivit bostadsrätter i föreningarna.

FÖRENINGSGÄSTEN

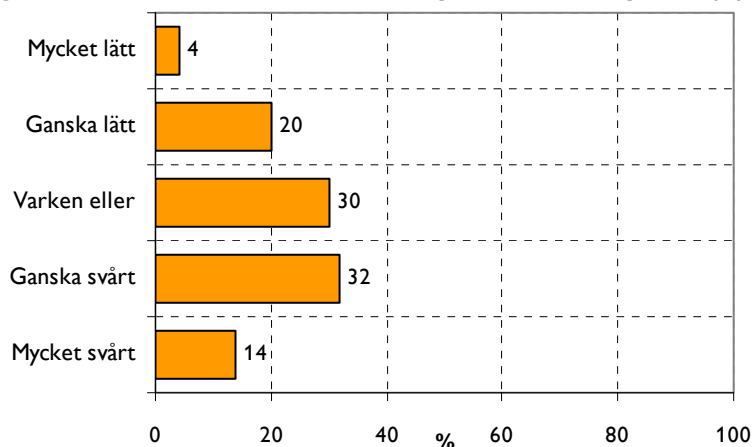
Under denna rubrik samlas svaren från ordföranden om de tycker att det är lätt eller svårt att rekrytera folk till styrelsen, de boendes engagemang för de frågor styrelsen har att hantera, om de upplever uppgifterna i styrelsen som meningsfulla och roliga eller arbetskrävande. Vidare får ordföranden svara på om de tycker att det är vanligt eller ovanligt med konflikter/stridigheter inom bostadsrättsföreningen om hur huset ska skötas. Dessutom tillfrågas de om hur de tycker relationen är mellan föreningen som värd och de kvarboende hyresgästerna.

I de figurer som presenteras här redovisas i huvudsak svar av dem som har haft en uppfattning. Svartalernativet ”Vet inte” är därför borttaget i procentfördelningen. Samtliga svartalernativ finns i tabellbilaga 2.

Lätt eller svårt rekrytera folk till styrelse

Ordföranden fick frågan om de tyckte det var lätt eller svårt att rekrytera medlemmar till bostadsrättsföreningarnas styrelser. En av fyra (24 procent) tycker att det är mycket eller ganska lätt att få medlemmar så intresserade av föreningsarbete att de vill engagera sig i styrelserna. Det är fler som har svarat ”ganska lätt” än mycket lätt.

Figur 7 Lätt eller svårt att rekrytera folk till styrelse (%)



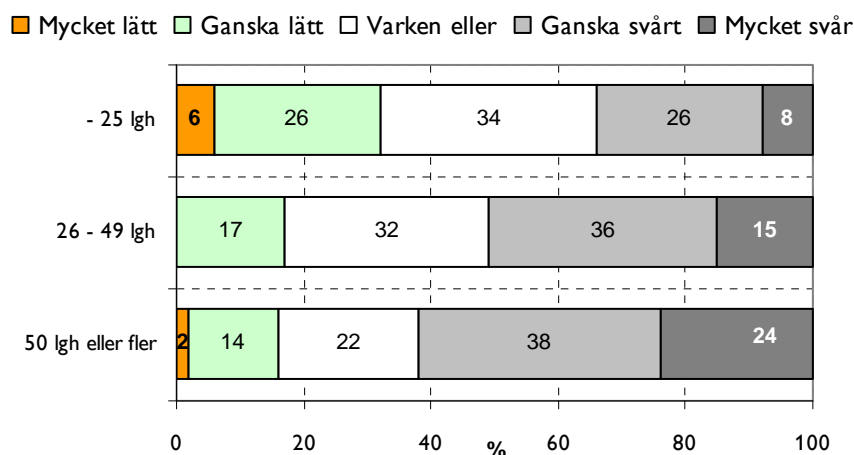
Nästan hälften (46 procent) av ordföranden tycker dock att det är svårt att rekrytera folk till styrelserna. Det är fler som har svarat ”ganska svårt” än mycket svårt, men andelen av ordföranden som anser att det är mycket svårt är 14 procent.

Av figur 8 ser vi att föreningar som har 25 lägenheter eller färre har lättare att rekrytera medlemmar än föreningar som har fler lägenheter. 32 procent anger att det är

mycket eller ganska lätt att rekrytera, jämfört med 17 procent i föreningar med 16 – 49 lägenheter och 16 procent i föreningar med 50 lägenheter eller fler.

Föreningar som har 26 lägenheter eller fler svarar till mer än 50 procent att det är ganska eller mycket svårt att rekrytera. Tre av fyra föreningar som har 50 lägenheter eller fler tycker att det är mycket svårt att rekrytera, medan knappt 40 procent anser det ganska svårt.

Figur 8 Lätt eller svårt att rekrytera folk till styrelse, efter hur många lägenheter som finns i Brf idag (%)

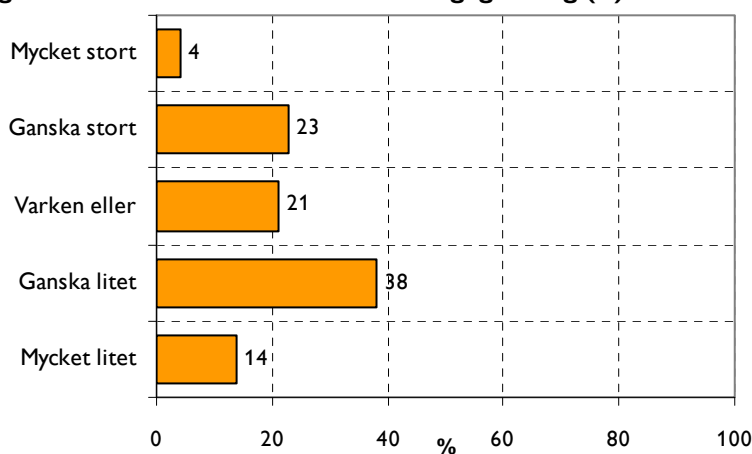


Boendes intresse och engagemang

Ordföranden fick frågan om hur han/hon upplever att de boendes intresse och engagemang är för de frågor om drift, ekonomi och fastighetsskötsel som styrelsen har att hantera.

I figur 9 ser vi att 27 procent av ordföranden svarat att de tycker att intresset och engagemanget är mycket eller ganska stort. Ordföranden svarar att intresset är ganska stort hellre än mycket stort.

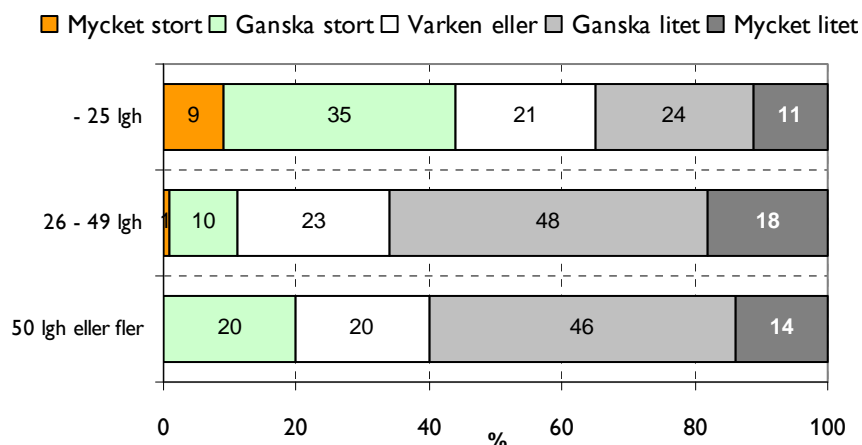
Figur 9 Boendes intresse och engagemang (%)



Drygt hälften tycker att intresset och engagemanget från de boende är ganska eller mycket litet. 38 procent svarar ganska litet och de som tycker att intresset och engagemanget är mycket litet är 14 procent.

I figur 10 ser vi att i små föreningar med 25 lägenheter eller färre är intresset och engagemanget högre bland de boende än i föreningar som har fler lägenheter. 44 procent av ordföranden tycker att intresset är mycket eller ganska stort bland de boende i dessa frågor, jämfört med 11 procent i föreningar med 26 – 49 lägenheter och 20 procent i föreningar med 50 eller fler lägenheter.

Figur 10 Boendes intresse och engagemang, efter hur många lägenheter som finns i Brf idag (%)



Ordförande i de föreningar som har större antal lägenheter tycker däremot att intresset och engagemanget är ganska eller mycket litet. Majoriteten av dessa tycker att de boende engagerar sig ganska eller mycket lite i föreningsarbetet.

En slutsats man kan dra av dessa svar om hur lätt eller svårt det är att rekrytera medlemmar och engagera/intressera medlemmar i frågor om ekonomi, drift etc., är att det är mycket lättare i små föreningar att engagera boende i frågor som rör boinflytande och engagemang. Det skulle kunna bero på att föreningsarbetet är mer överblickbart för medlemmarna när bostadsrättsföreningarna inte är så stora, eller så att det känns mer naturligt att ställa upp i en liten förening. Det är inte lika lätt att ”smita undan”.

Uppgifter och arbete i styrelsen

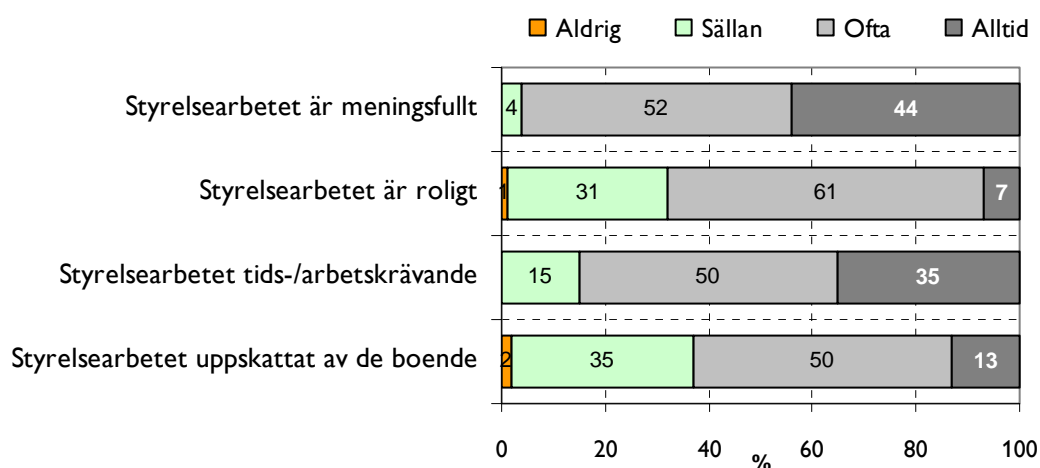
Ordföranden fick några frågor i enkäten om hur de upplever olika aspekter av styrelsearbetet. Uppgifterna som styrelseordföranden i en bostadsrättsförening har kan vara roliga, meningsfulla och vara uppskattat av de boende. De kan också vara tids- och arbetskrävande.

Svarsalternativen är aldrig, sällan, ofta och alltid. Svarsalternativet ”Vet inte” är inte redovisat i figur 11, andelarna nedan redovisar svaren från de som har haft en uppfattning. Samtliga svarsalternativ finns i tabellbilaga 2.

Nästan samtliga tycker att arbetet ofta eller alltid är meningsfullt, endast 4 procent tycker att det sällan är det. Ordföranden tycker också att arbetet och uppgifterna i styrelsen är roligt att göra, även om 32 procent svarar sällan eller aldrig.

Över hälften av styrelseordföranden i föreningarna anser att deras styrelsearbete är uppskattat av de boende i föreningarna. Det är dock så många som 37 procent som upplever att deras arbete sällan eller aldrig uppskattas. Hela 85 procent av ordföranden tycker att uppgifterna och arbetet i styrelsen ofta eller alltid är tids- och arbetskrävande.

Figur 11 Fyra aspekter på styrelsearbetet i föreningarna (%)

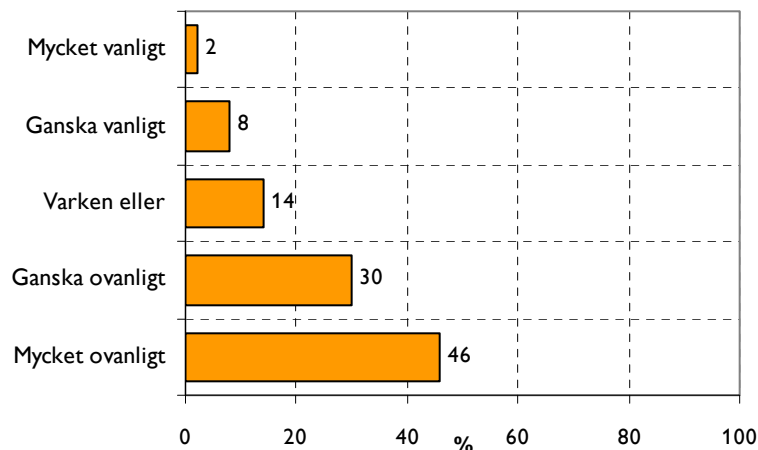


Finns det konflikter inom bostadsrättsföreningarna?

En fråga till ordförandena i föreningarna ställdes om hur vanligt eller ovanligt det är med konflikter/stridigheter inom bostadsrättsföreningarna om hur huset ska skötas och hur olika boendefrågor ska lösas.

Majoriteten av ordföranden (76 procent) svarar att det är ganska eller mycket ovanligt med stridigheter/konflikter inom föreningarna. Det är dock 10 procent som uppger att konflikter och stridigheter förekommer.

Figur 12 Vanligt eller ovanligt med konflikter i Brf (%)



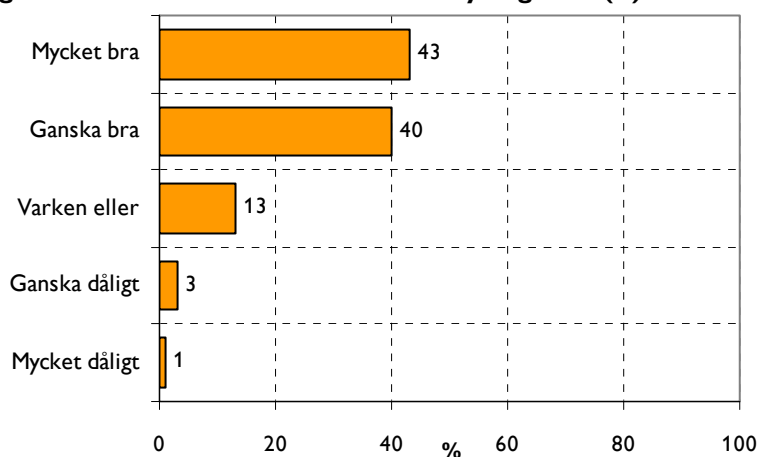
Ordföranden kunde i en öppen följdfråga ge exempel på vad de eventuella konflikterna/stridigheterna gäller. 27 procent har kommenterat och nämner bl.a. att konflikterna oftast gällt tvättstugan, balkongbyggen, vindars användning, gårdsskötsel, grovsopor och avgifter till föreningen. En listning av samtliga kommentarer finns i bilaga 5.

Relationen mellan Brf och kvarboende hyresgäster

Tycker ordföranden att relationen mellan bostadsrättsföreningen som värd och de kvarboende hyresgästerna fungerar bra eller dåligt? 77 procent av föreningarna upplåter en eller fler lägenheter som hyresrätter. I figur 13 redovisas svaren från de ordföranden som har en uppfattning.

Av de föreningar som har hyresgäster kvar (177 stycken), svarar merparten av ordföranden att relationen fungerar mycket eller ganska bra (83 procent). Att relationen fungerar ganska eller mycket dåligt tycker 4 procent av styrelseordföranden.

Figur 13 Relation mellan Brf och hyresgäster (%)

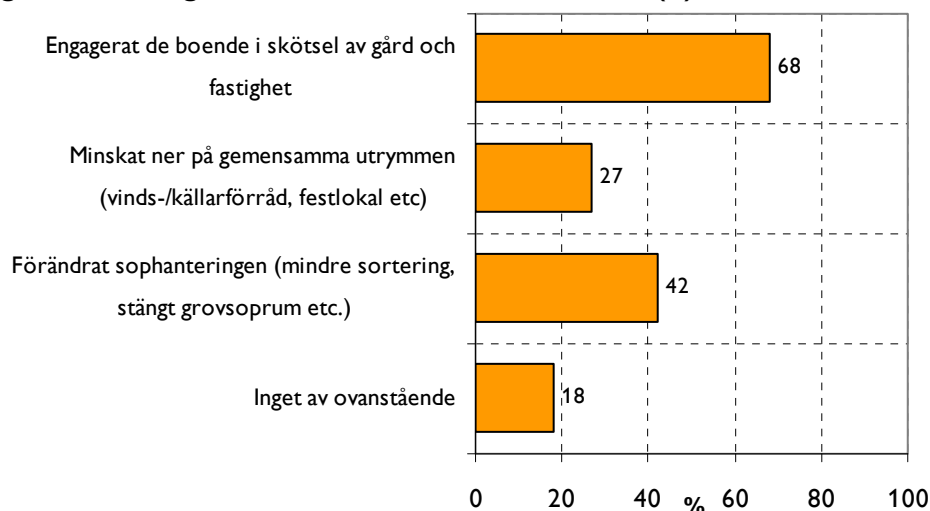


Ordföranden kunde i en öppen följdfråga precisera relationen mellan Brf som värd och de kvarboende hyresgästerna. Vad har fungerat bra eller dåligt? 8 procent av föreningarna har kommenterat relationen. En fullständig listning finns i bilaga 5. Några föreningar menar att det är lite knepigt för lekmannastyrelser att veta vilka regler som gäller, att klara av hyresförhandlingar och veta vilken service som ska erbjudas.

FASTIGHETSFÖRVALTNING, DRIFT & STÖRRE INVESTERINGAR

Har bostadsrättsföreningarna efter utbildningen gjort något för att förbättra ekonomin? Frågan ställdes till ordförandena i föreningarna och de kunde fylla i flera svarsalternativ. De åtgärder som nämndes i enkäten var om föreningarna engagerat de boende i skötsel av gård och fastighet, minskat ner på gemensamma utrymmen såsom vinds- och källarförråd eller förändrat sophanteringen på något sätt.

Figur 14 **Åtgärder för att förbättra Brfs ekonomi (%)**

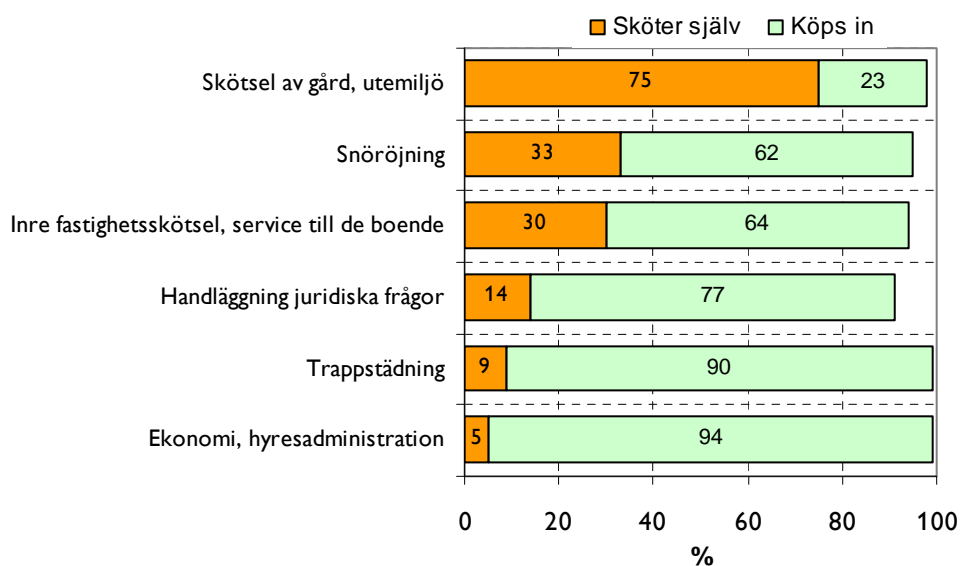


Som vi ser i figur 14 ovan har knappt 70 procent av föreningarna engagerat boende i skötsel av gård och fastighet för att förbättra ekonomin. Vidare har många föreningar förändrat sophantering (42 procent) genom mindre sortering eller så har de stängt grovsoprummen. En av fyra har minskat ner på de gemensamma utrymmena i fastigheten.

Tjänster som föreningar sköter själv eller som köps in

Sex olika tjänster inom fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel redovisas här efter om föreningarna sköter dem själva eller om de köper in av utomstående. I figur 15 nedan presenteras tjänsterna i fallande skala efter andelen vars tjänster som föreningarna sköter själva.

Figur 15 **Tjänster som föreningar sköter själv eller köps in (%)**



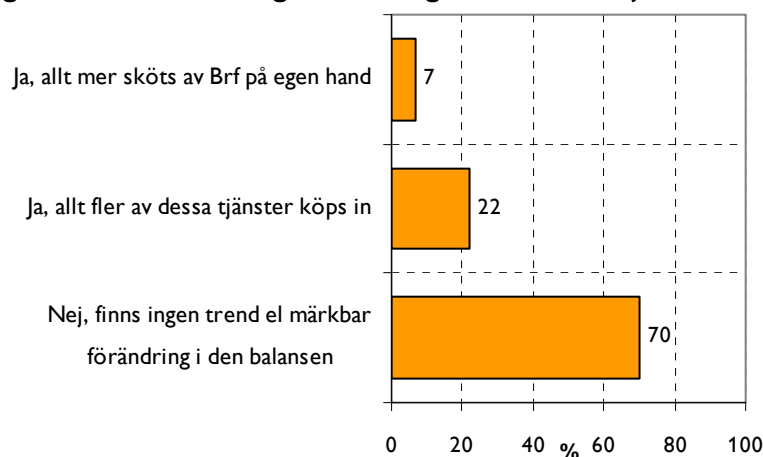
I denna figur redovisas endast de andelar där ordföranden svarat att de sköter tjänsten själv eller köps in. Svarsalternativen ”Annat sätt” och ”Vet inte” redovisas inte i figuren. Samtliga svarsalternativ finns i tabellbilaga 2.

I 75 procent av föreningarna sköter man skötsel av gård och utemiljö helt själva. Övriga tjänster köps in i betydligt större omfattning. Det gäller framför allt ekonomitjänster och trappstädning där andelen som köps in ligger på 90 procent eller högre.

I enkäten (bilaga 4 – fråga 15), efter varje tjänst, har ordföranden kunnat lämna exempel på bolag, konsulter eller kommentera på annat sätt. Det vanligaste när det gäller tjänsterna om ekonomi och juridik är att föreningarna tagit hjälp av organisationer som t.ex. SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB), ISS (ISS Sverige AB) och Fastighetsägarna. Några föreningar har jurister i styrelsen. Snöröjningen köps oftast in när det gäller taket, medan gården skottas av de boende själva. Trappstädningen tar olika städbolag hand om.

Finns det någon utvecklingstrend då det gäller att Brf sköter ekonomi, fastighetsförvaltning själv eller köper in sådana tjänster?

Figur 16 Utvecklingstrend vad gäller att sköta själv eller köpa in tjänster (%)



Av figur 16 ovan framgår det tydligt att majoriteten (70 procent) av ordföranden inte tycker att det finns en trend eller märkbar förändring då det gäller inköp av tjänster. Några ordföranden (7 procent) tycker att allt mer sköts av Brf på egen hand, medan 22 procent tycker att allt fler tjänster köps in.

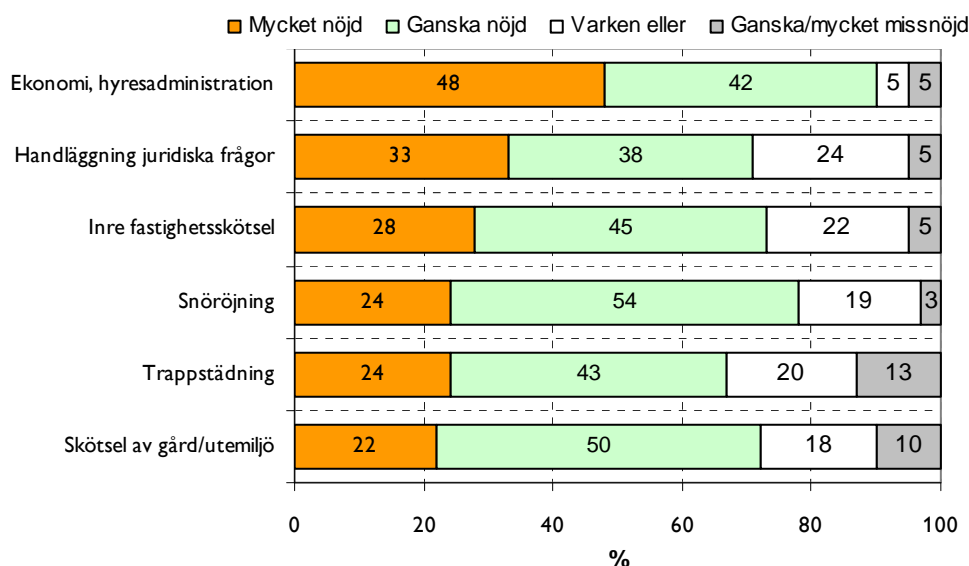
Nöjd eller missnöjd med fastighetsförvaltningens tjänster

Ordförande fick svara på om han/hon var nöjd eller missnöjd med de tjänster som rör fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel i deras bostadsrättsföreningar. Figur 17 är rangordnad i fallande skala efter andelen som svarat mycket nöjd.

Samtliga föreningar är överlag mycket nöjda eller ganska nöjda med samtliga tjänster, andelarna ligger över 70 procent nöjda. Kring 10 procent missnöjda hittar vi bland tjänsterna trappstädning och skötsel av gård/utemiljö.

Av figuren framgår att ordföranden är mest nöjd med tjänsten ekonomi och hyresadministration, en tjänst som i huvudsak köps in. Knappt hälften är mycket nöjda med den tjänsten och 42 procent är ganska nöjda.

Figur 17 Nöjd/missnöjd med fastighetsförvaltningens tjänster (%)



Ser vi till hur nöjd eller missnöjd ordföranden är med fastighetsförvaltningen efter om tjänsterna sköts av föreningarna själva eller om tjänsterna köps in (se tabell 5), är man överlag lite mer nöjda om tjänsterna sköts själva. Speciellt gäller det om man sköter handläggningen av juridiska frågor själva. Här skiljer det 21 procentenheter mellan ordförandens svar i andelarna mycket och ganska nöjd.

När det gäller trappstädningen svarar 15 procent att man är missnöjd med den inköpta tjänsten. Ingen av ordföranden är missnöjd om föreningen sköter detta själva. Påpekas bör dock att det är få föreningar som städar trapporna själva.

Kring 10 procent är missnöjda med hur skötsel av gård och utemiljö sköts, oavsett om tjänsten köps in eller att föreningarna ombesörjer detta själv.

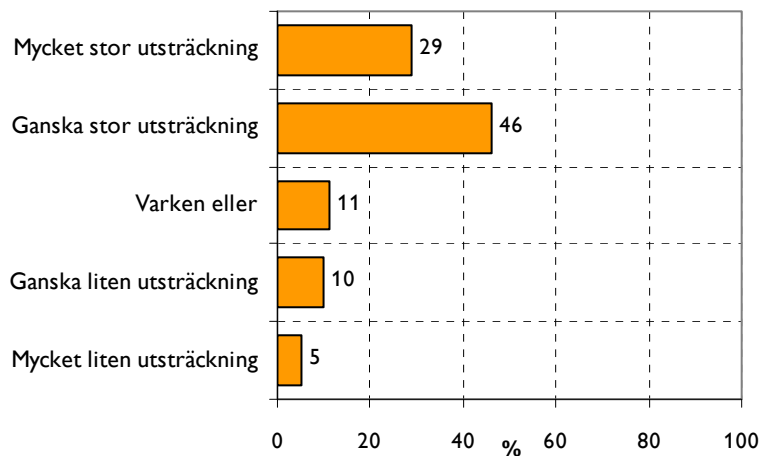
Tabell 5 Nöjd/missnöjd med fastighetsförvaltningens tjänster, efter om man sköter det själv eller köper in tjänsten (%)

	Mycket nöjd	Ganska nöjd	Missnöjd	Antal svar
Ekonomi, hyresadministration				
Sköter själv	67	25	0	12
Köper in tjänst	46	43	5	214
Handläggning juridiska frågor				
Sköter själv	41	44	6	32
Köper in tjänst	30	34	4	176
Skötsel av gård/utemiljö				
Sköter själv	24	49	10	169
Köper in tjänst	13	51	11	53
Snöröjning				
Sköter själv	25	51	4	76
Köper in tjänst	18	51	3	141
Trappstädning				
Sköter själv	30	55	0	20
Köper in tjänst	24	42	15	204
Inre fastighetsskötsel				
Sköter själv	26	46	3	68
Köper in tjänst	25	45	7	145

Ombyggnader och renoveringar efter ombildningen

I vilken utsträckning har bostadsrättsföreningarna efter ombildningen genomfört större arbeten och renoveringar i fastigheten (typ tak- och fasadrenovering, balkonger, stambyte, hiss, gårdsuprustning, ombyggnader etc.)?

Figur 18 Genomfört större arbeten/renoveringar i fastigheten (%)

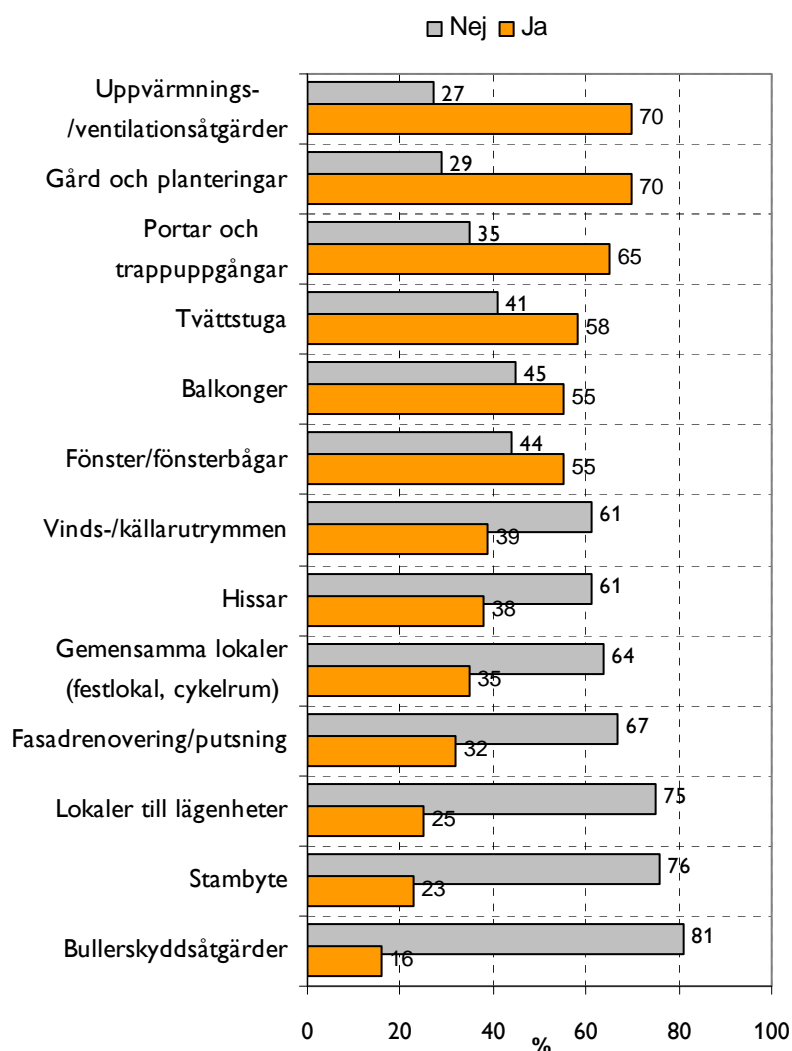


Det visar sig att bostadsrättsföreningarna i stor utsträckning genomfört renoveringar/ombyggnader sedan ombildningen. Tre av fyra ordföranden svarar att de genomfört detta i mycket eller ganska stor utsträckning.

Vilken/vilka av följande mer omfattande ombyggnader/renoveringar har skett i fastigheten efter ombildningen till bostadsrätt? I figur 19 visas resultatet i fallande skala efter andelen ja-svar. Varje åtgärd har svarsalternativen ja, nej och vet inte. Här i figuren redovisas ja och nej, andelen som svarat vet inte på varje fråga är liten. Samtliga svarsalternativ finns presenterat i tabellbilaga 2.

Det vanligaste är att man genomfört uppvärmnings- och ventilationsåtgärder och förbättrat gård och planteringar. 70 procent har svarat att de genomfört denna typ av åtgärder. Över hälften av bostadsrättsföreningarna har också renoverat portar och trappuppgångar, tvättstuga, balkonger och fönster/fönsterbågar.

Figur 19 Omfattande ombyggnader/renoveringar efter ombildningen (%)



De åtgärder som föreningarna genomfört minst är bullerskyddsåtgärder, stambyten eller byggt om lokaler till lägenheter. Det är ändå en av fyra föreningar som har byggt om lokaler till nya bostadsrätter.

Många har givit exempel på annan renovering eller ombyggnad utöver det som stod angivet i enkäten. Det har framför allt gällt taken där både omläggningar och om-målningar skett. Nya undercentraler och fastighetsnät för data nämns också liksom fjärrvärmecentraler. Listning av samtliga svar finns i bilaga 5.

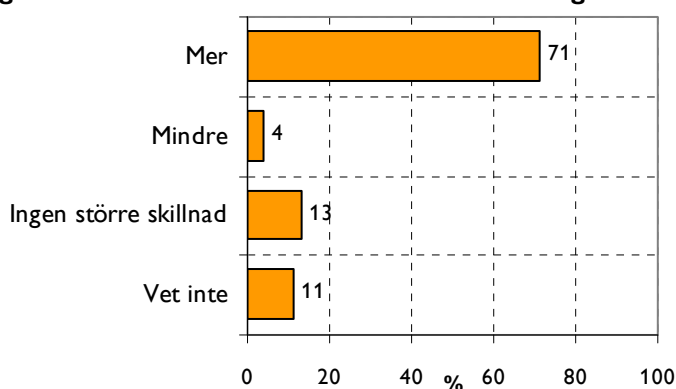
Ordföranden fick frågan om han/hon tycker att de förbättringar, upprustningar, re-
noveringar som genomförts som helhet fungerat bra eller dåligt. Knappt 90 procent
svarade att det har fungerat mycket eller ganska bra. En liten andel, 5 procent, tyckte
som helhet att det fungerat ganska eller mycket dåligt.

Investerat mer/mindre än om fastigheten blivit kvar i allmännyttan

Har bostadsrättsföreningen, enligt din bedömning, investerat mer eller mindre i fas-
tighetsförbättringar än om fastigheten blivit kvar i allmännyttans ägo?

Frågan ställdes till ordförandena och enligt dem har bostadsrättsföreningarna inve-
sterat mer efter ombildningen än om de varit kvar i allmännyttan. Drygt 70 procent
av ordföranden har den uppfattningen.

Figur 20 **Investerat mer eller mindre i fastighetsförbättringar (%)**



Få av ordförandena bedömer att föreningarna investerat mindre i fastigheten sedan
ombildningen till bostadsrätt än om de varit kvar i allmännyttan. 13 procent tycker
att investeringsnivån skulle ha varit lika oberoende upplåtelseform och svarar därför
ingen större skillnad. En del ordföranden är ”nya” i föreningarna och har inte kunnat
bedöma investeringsnivån tillbaka i tiden, alltså då fastigheten tillhörde allmännyt-
tan och har därför svarat ”Vet inte”.

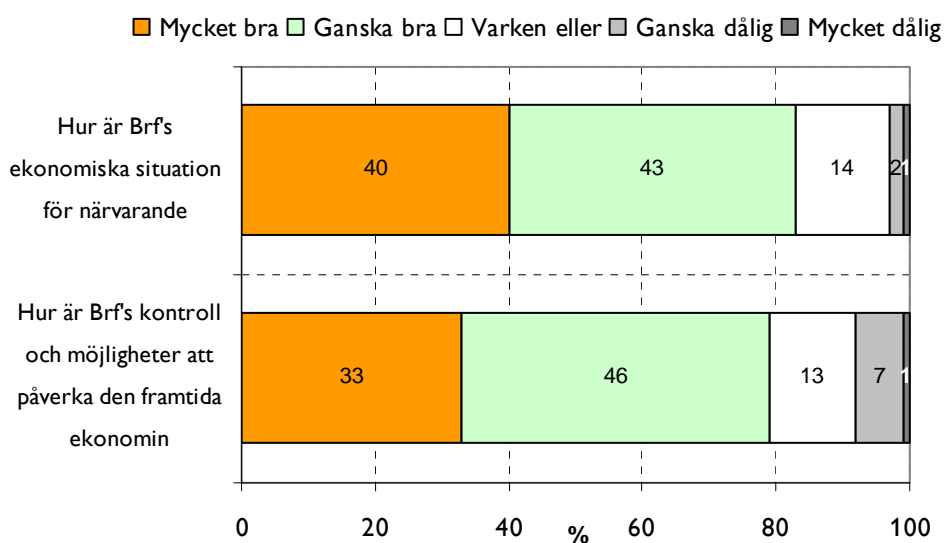
Bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation

Två frågor om föreningarnas ekonomiska situation ställdes till ordföranden. Hur bra
eller dålig är den ekonomiska situationen för närvarande och hur bra eller dålig är
föreningarnas kontroll och möjligheter att påverka den framtida ekonomin.

Ordföranden bedömer att föreningarnas ekonomiska situation för närvarande är
mycket eller ganska bra till 83 procent. En nästan lika stor andel anser att bostads-
rättsföreningarnas kontroll och möjligheter att påverka den framtida ekonomin är
bra.

Få tycker att den ekonomiska situationen för närvarande är dålig (3 procent), men ordförandena bedömer till 8 procent att kontrollen och möjligheten att påverka den framtida ekonomiska situationen är mycket eller ganska dålig.

Figur 21 Bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation (%)



ORDFÖRÄNDENS BEDÖMNING AV BOENDESITUATIONEN I OLIKA AVSEENDEN

Fastigheten

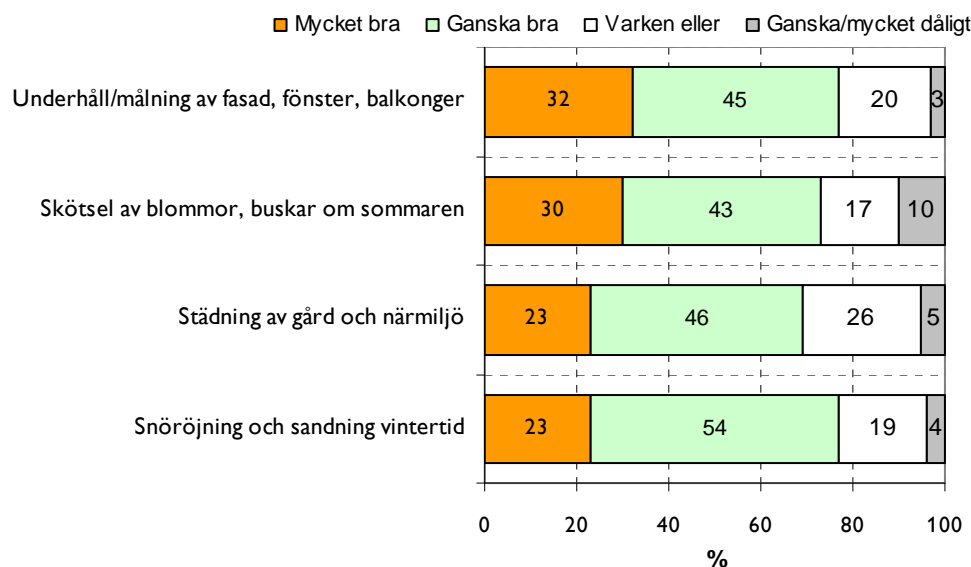
Här tas frågor upp om det yttre och det inre fastighetsunderhållet och om hur servicen fungerar där. Vidare får ordföranden bedöma om det yttre och det inre underhållet har förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt.

Det yttre fastighetsunderhållet

Till det yttre fastighetsunderhållet hör sådant som målning av husfasad, fönster, skötsel av blommor, buskar, städning av gård och snöröjning vintertid. Ordföranden fick bedöma hur bra eller dåligt han/hon tycker att underhållet fungerar. Det yttre fastighetsunderhållet tycker ordföranden fungerar bra. Knappt 80 procent tycker att underhåll/målning av fasad, fönster, balkonger samt snöröjning och sandning vinter fungerar mycket eller ganska bra. Kring 20 procent av ordförandena svarar varken eller på samtliga frågor.

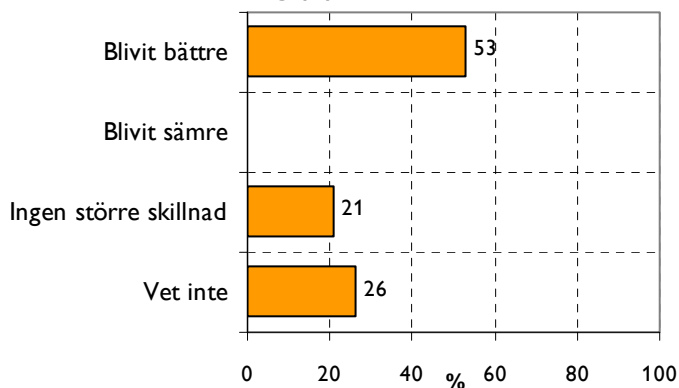
Få föreningar tycker att det fungerar ganska eller mycket dåligt. Störst är missnöjet med skötsel av blommor om sommaren. 10 procent anser att det fungerar mycket eller ganska dåligt.

Figur 22 Hur det yttre fastighetsunderhållet fungerar (%)



Hur bedömer ordföranden att det yttre fastighetsunderhållet och gårdsskötseln förändrats efter ombildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre? Drygt hälften av ordförande tycker att det har förändrats till det bättre, ingen till det sämre. Två av tio tycker att det inte är någon större skillnad. En fjärdedel av ordföranden har inte kunnat uttala sig i dessa tillbakablickar bakåt i tiden och därför besvarat frågan genom att kryssa i att de inte vet.

Figur 23 Yttre fastighetsunderhåll. Förändring till det bättre eller sämre efter ombildning (%)



Det inre fastighetsunderhållet

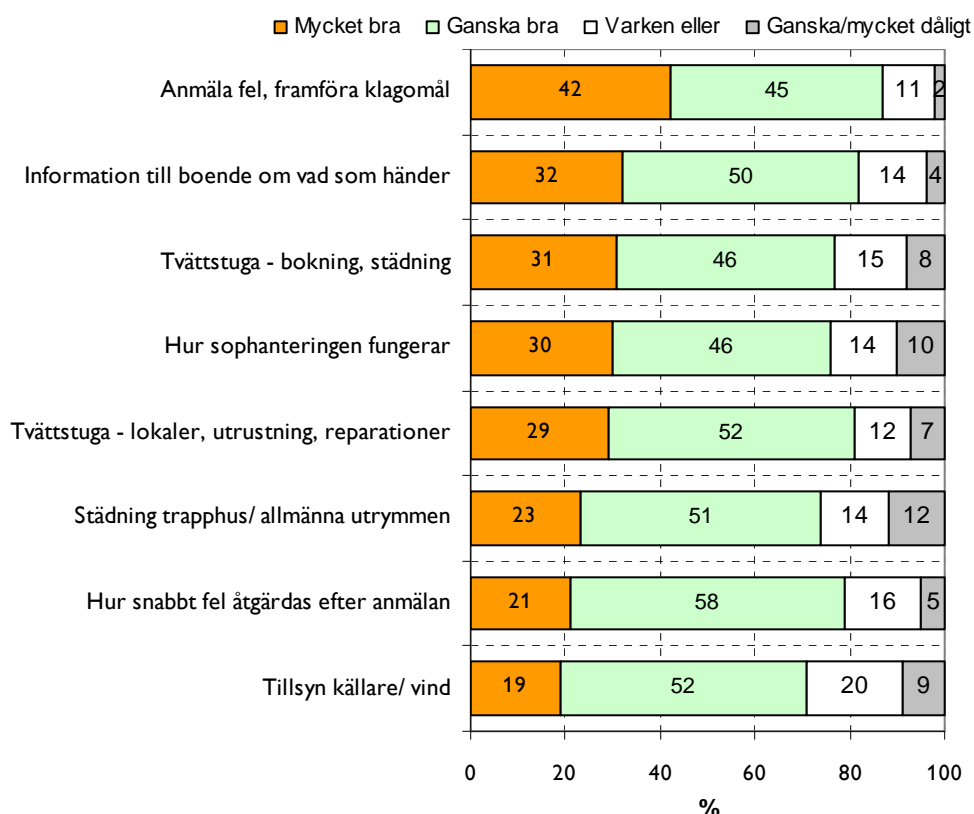
Under ämnesrubriken "det inre fastighetsunderhållet" finns i enkäten betydligt fler frågor för ordföranden att besvara. Här finns frågor om städning av trapphus, tvättstugan, sophantering, hur snabbt fel åtgärdas efter anmälan och hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter. I figur 24 redovisas svaren från de ordföranden som har haft en uppfattning. Figuren är rangordnad i fallande skala efter andelen som svarar mycket bra.

Ordföranden tycker att det inre fastighetsunderhållet fungerar bäst när det gäller hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter. 42 procent svarar att det fungerar mycket bra.

Överlag får det inre fastighetsunderhållet ett gott betyg från ordföranden. För samtliga åtta aspekter ordföranden har haft att bedöma, har över 70 procent svarat att det fungerar mycket eller ganska bra. Det inre fastighetsunderhållet fungerar i större utsträckning ganska bra än mycket bra i samtliga svar.

Störst är missnöjet med hur sophantering och städning av trapphus/allmänna utrymmen fungerar. 10 – 12 procent av ordföranden tycker att dessa aspekter fungerar dåligt.

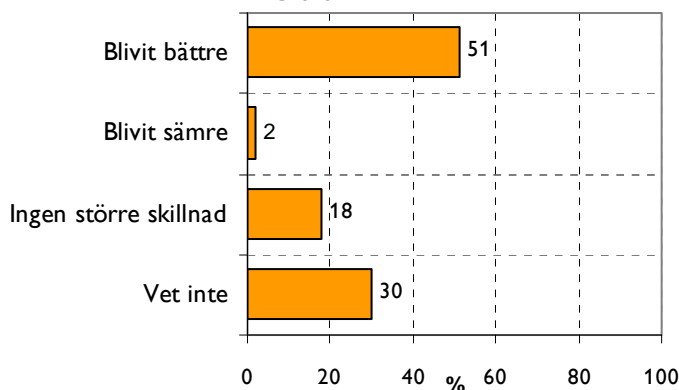
Figur 24 Hur den inre fastighetsunderhållet fungerar (%)



Hur bedömer ordföranden att det inre fastighetsunderhållet och servicen förändrats efter utbildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre?

Drygt hälften av ordföranden bedömer att det inre fastighetsunderhållet och servicen förändrats till det bättre efter utbildningen. Till skillnad från svaren när det gäller det yttre fastighetsunderhållet där ingen ordförande bedömer att det blivit sämre efter utbildningen, finns här ett fåtal som tycker det, 2 procent.

Figur 25 Inre fastighetsunderhåll. Förändring till det bättre eller sämre efter utbildning (%)

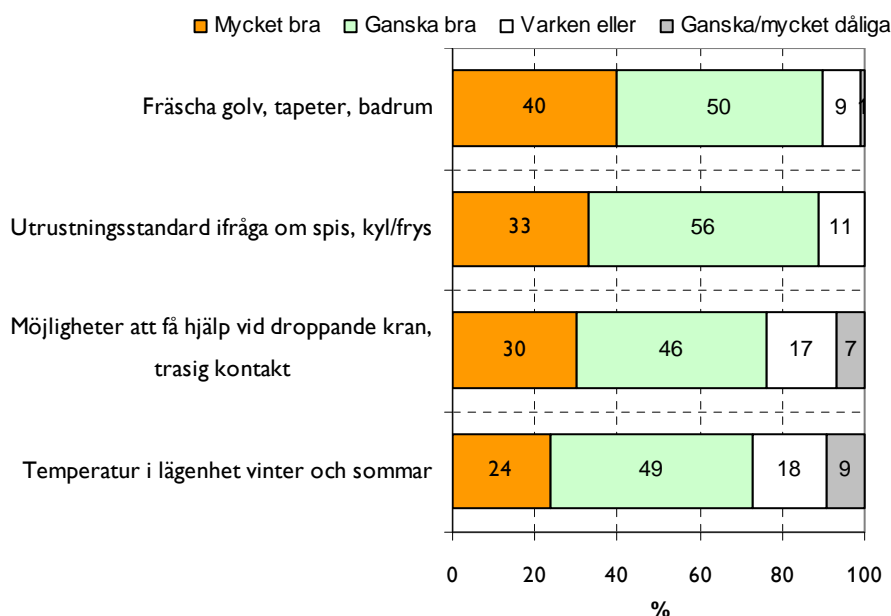


Lägenheten

Här tas frågor upp om förhållandena i fastighetens lägenheter. Hur bra eller dåliga bedömer ordföranden att förhållandena är när det gäller golv, tapeter, badrum, utrustningsstandard i kök, temperatur vinter och sommar och möjlighet att få hjälp vid små fel, t.ex. droppande kranar och trasiga kontakter. Vidare får ordföranden bedöma om förhållandena i lägenheterna har förändrats till det bättre eller sämre efter utbildningen till bostadsrätt. I figur 26 redovisas svaren från de ordföranden som har en uppfattning.

Mest positiva är ordföranden när det gäller frågan om fräscha golv, tapeter och badrum. Hela 90 procent svarar att förhållandena är mycket eller ganska bra. Samtliga svar när det gäller förhållandena i lägenheten får i stort bedömningen att det är bra.

Figur 26 Hur förhållandena är i lägenheterna (%)



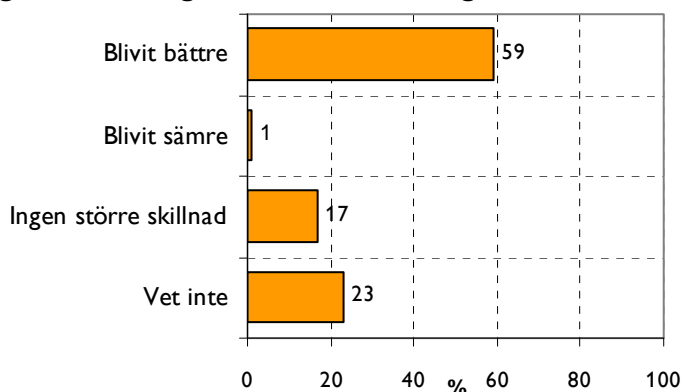
Något mindre nöjda är man med temperaturen i lägenheterna vinter och sommar, samt med möjligheter att få hjälp med små fel, t.ex. droppande kranar och trasiga

kontakter. En del ordförande har kommenterat att detta åläggs medlemmen själv att laga trasiga kontakter etc. och är ingenting för styrelsen att åtgärda.

Hur bedömer ordföranden att förhållandena i fastighetens lägenheter förändrats efter ombildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre?

Knappt 60 procent av ordföranden tycker att förhållandena i fastighetens lägenheter förändrats till det bättre efter ombildningen än det var innan. 17 procent anger att det inte finns någon större skillnad. Nästan en fjärdedel har antytt att de inte vet.

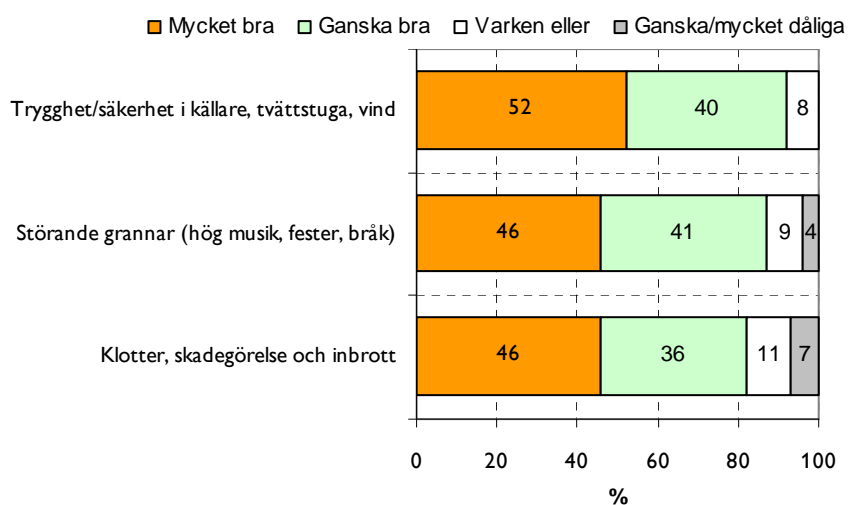
Figur 27 Lägenheterna. Förändring till det bättre eller sämre efter ombildning (%)



Trygghet

Här tas frågor upp om förhållandena i fastigheten när det gäller trygghet. Frågorna handlar om trygghet och säkerhet i källare, tvättstuga, vind, situationen i fastigheten när det gäller klotter, skadegörelse och inbrott. Ännu en viktig fråga är förhållandena i fastigheten beträffande störande grannar. Vidare får ordföranden bedöma om tryggheten har förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt. I figur 28 redovisas svaren av de ordföranden som har en uppfattning, dvs. de som svarat ”Vet inte” är exkluderade i procentandelarna.

Figur 28 Hur förhållandena är i fastigheten vad gäller trygghet (%)



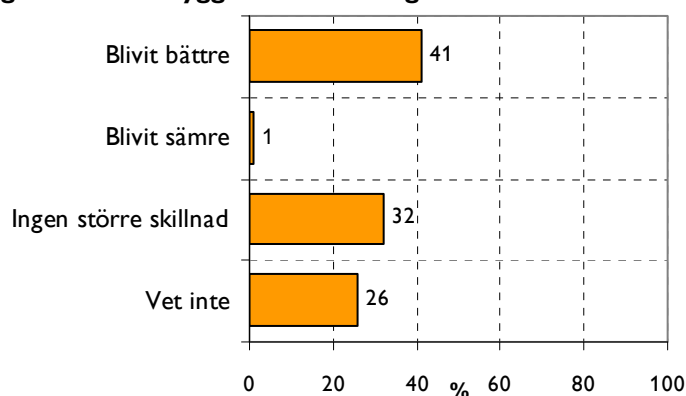
Hela 92 procent svarar att tryggheten och säkerheten i källare, tvättstuga, vind och övriga allmänna utrymmen är mycket eller ganska bra. Även då det gäller störande grannar svarar majoriteten (87 procent) att situationen är mycket eller ganska bra. Endast 4 procent upplever att situationen med störande grannar som mycket eller ganska dåliga.

Klotter och skadegörelse i fastigheterna har 7 procent av bostadsrättsföreningarna problem med, medan 82 procent bedömer förhållandena som mycket eller ganska bra.

Hur bedömer ordföranden att förhållandena i fastigheten när det gäller trygghet förändrats efter ombildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre?

Drygt 40 procent bedömer att det blivit bättre. 32 procent säger att det inte är någon större skillnad mellan då och nu. Endast en procent tycker att förhållandena blivit sämre. Precis som vid övriga jämförelser bakåt är det ungefär en fjärdedel som angett att de inte vet.

Figur 29 Trygghet. Förändring till det bättre eller sämre efter ombildning (%)



Grannkontakt & trivsel, deltagande & engagemang

Här tas två frågor upp om grannkontakter och trivsel i fastigheterna. Det gäller grannkontakter och gemenskap mellan de boende och själva boendetrivseln.

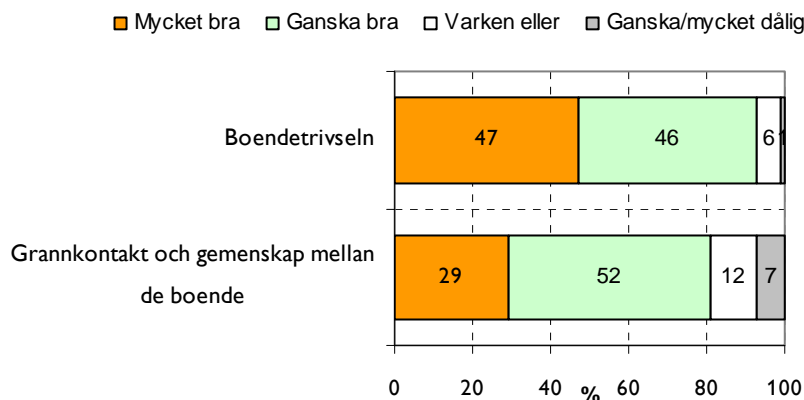
Tre frågor handlar om de boendes deltagande och engagemang. Det gäller deltagande i aktiviteter i fastigheten (städdagar etc.) och engagemang i frågor och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi. Hur är de boendes ansvarstagande för att förhindra skadegörelse och hålla snyggt i fastigheten?

Grannkontakter och trivsel

De boende trivs i sina bostadsrättsföreningar. 93 procent av ordföranden svarar att boendetrivseln är mycket eller ganska bra, hela 47 procent säger till och med mycket bra. Grannkontakterna och gemenskapen mellan de boende är också bra. Här svarar 81 procent att den är ganska eller mycket bra.

En liten andel (7 procent) av ordföranden svarar att grannkontakten kunde varit bättre och tycker att den är ganska eller mycket dålig.

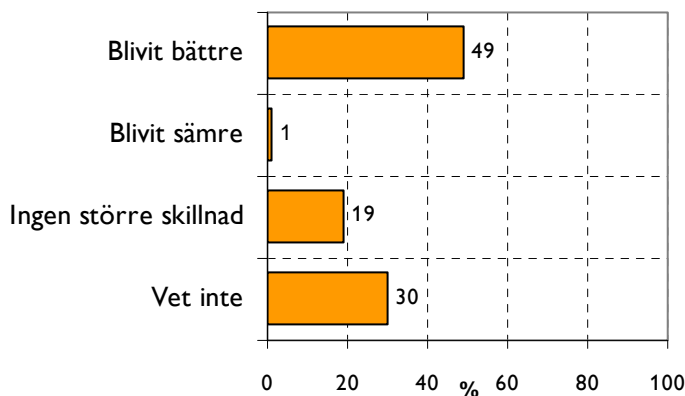
Figur 30 Hur grannkontakter och trivsel är i fastigheterna (%)



Hur bedömer ordföranden att grannkontakter och trivsel förändrats efter utbildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre?

Knappt hälften av ordföranden tycker att förhållandena blivit bättre efter utbildningen och 19 procent svarar att det inte finns någon större skillnad. Många tycker sig inte kunna göra en sådan bedömning, kanske för att de inte känner till hur det var innan utbildningen (30 procent).

Figur 31 Grannkontakter och trivsel. Förändring till det bättre eller sämre efter utbildning (%)



De boendes deltagande och engagemang

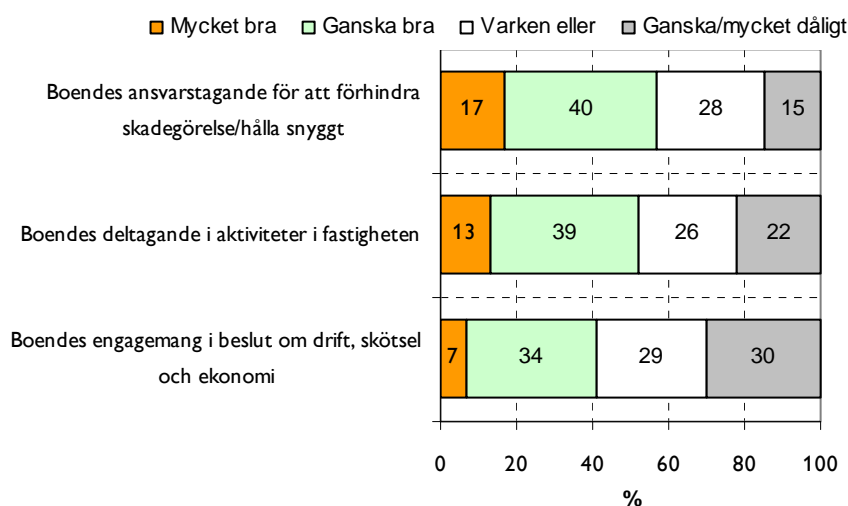
I denna del får ordföranden bedöma de boendes deltagande och engagemang i förvaltningen av fastigheten.

I dessa frågor är ordförande mer kritiska än i andra frågeställningar. Även om 40 procent eller fler av ordföranden tycker att de boendes engagemang och deltagande är mycket eller ganska bra, tycker många att det är ganska eller mycket dåligt.

Speciellt gäller det de boendes engagemang i frågor och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi, här tycker 30 procent att engagemanget är dåligt. Ett visst missnöje finns också bland ordföranden om boendes deltagande i olika aktiviteter, t.ex. städdagar i föreningarna.

Över hälften (57 procent) av ordföranden tycker att de boende tar ansvar för att förhindra skadegörelse och hålla snyggt i fastigheten, mycket eller ganska bra. 15 procent tycker att de gör det ganska eller mycket dåligt.

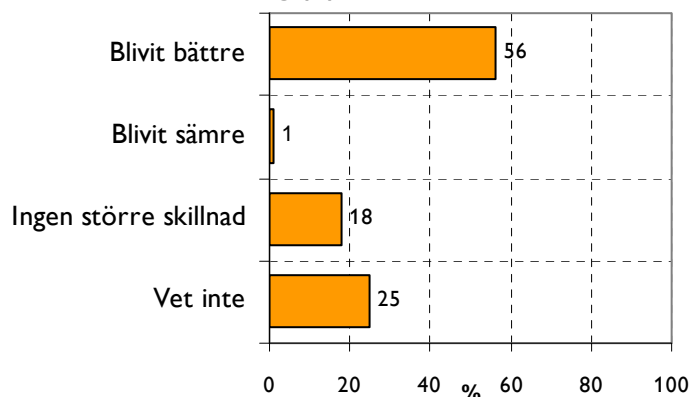
Figur 32 Hur de boendes deltagande och engagemang är i fastigheterna (%)



Hur bedömer ordföranden att deltagandet och engagemanget har förändrats efter utbildningen till bostadsrätt? Har det blivit bättre eller sämre?

Trots att ordföranden uttrycker mer missnöje i dessa frågor kring deltagande och engagemang än i andra frågeställningar de fått, så tycker ändå 56 procent att det blivit bättre efter utbildningen än det var innan. En procent av ordföranden tycker att förhållandena har blivit sämre. 18 procent svarar att de inte ser någon skillnad och en av fyra kan inte uttala sig och svarar vet inte.

Figur 33 Deltagande och engagemang. Förändring till det bättre eller sämre efter utbildning (%)



HELHETSOMDÖME

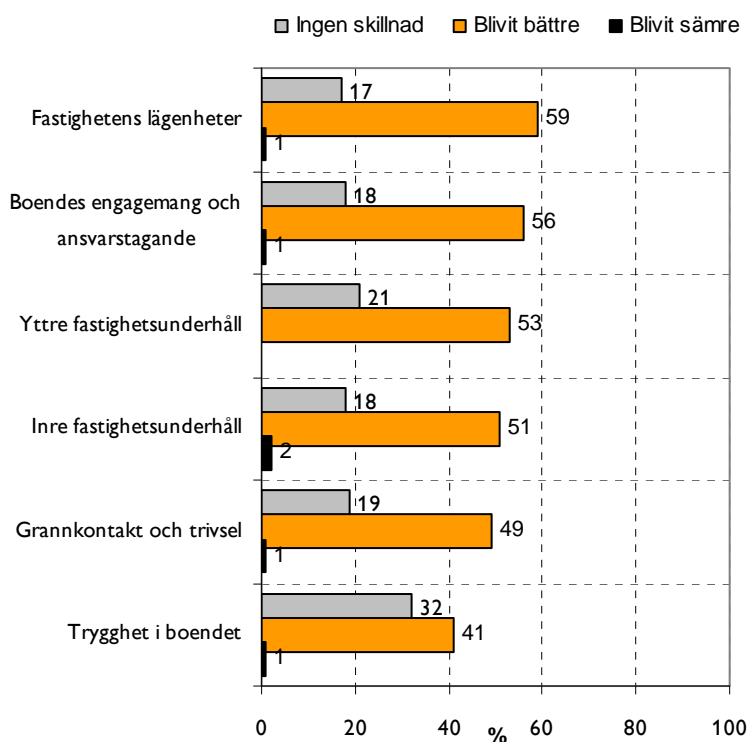
Ordföranden fick frågan om de skulle kunna rekommendera sina fastigheter till andra, som ett bra ställe att bo på. 92 procent av ordförande svarar ”Ja, absolut” på frågan, vilket är ett mycket gott betyg. ”Ja, kanske” svarar 6 procent, medan endast en procent har svarat ”Nej, kanske inte” på frågan.

FÖRÄNDRINGAR EFTER OMBILDNING

Varje bedömningsområde i enkäten avslutades med en fråga om ordföranden bedömer att någon förändring har skett sedan ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. I figur 34 presenteras en sammanställning av samtliga sådana frågor. I figuren redovisas andelen som svarat att de tycker att det blivit bättre eller sämre sedan ombildningen samt de som tycker att det inte är någon skillnad idag mot hur det var när de tillhörde allmännyttan.

Överlag tycker få att det har blivit sämre, andelarna ligger kring en till två procent. Det finns en ganska stor andel av ordföranden som svarat att de inte vet, andelen ligger kring 25 procent i samtliga svar. Det är i huvudsak ordföranden som flyttat in efter ombildningen och inte kunnat jämföra över tid.

Figur 34 Förändring till det bättre eller sämre efter ombildningen (%)



Vad vi kan se i figur 34 är att ordföranden tycker i högre grad att det har blivit bättre idag än att det inte är någon skillnad sedan ombildningen i samtliga bedömningsområden. Det är framför allt i lägenheterna, de boendes engagemang samt i det yttre och inre fastighetsunderhållet som har blivit bättre sedan ombildningen. Även grannkontakter och trivsel har blivit bättre.

I en bedömning har ordföranden svarat i nästan lika stor utsträckning att det inte finns någon skillnad jämfört med tidigare mot att det har blivit bättre efter ombildningen. Det gäller frågorna om trygghet i boendet.

Jämförelse med allmännyttans hyresgäster

En del av de frågor som ställdes till ordförandena i denna enkät ställdes även till de 1 800 hyresgäster i allmännyttan som tillfrågades i en enkät hösten 2007 (*Rapport: Hur trivs allmännyttans lägenhetsinnehavare med sitt boende och hur ser de på ombildningen till bostadsrätt 2007? USK/Jan-Ivar Ivarsson*)

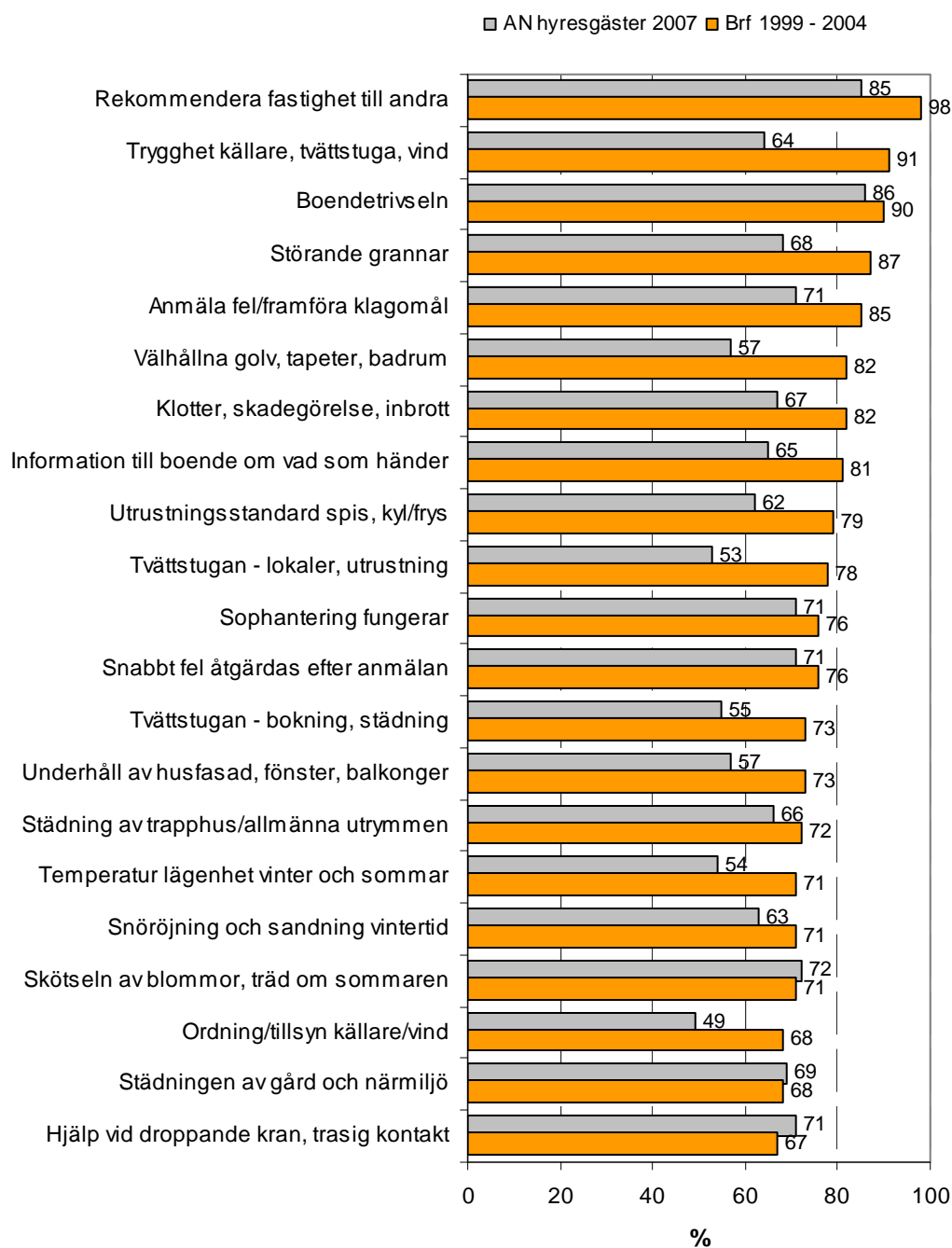
I figur 35 jämförs svaren från de två grupperna. I figuren redovisas andelen som svarat mycket eller ganska bra på frågorna. Figuren är rangordnad i fallande skala från högt till lågt efter hur ordföranden i bostadsrättsföreningarna har svarat.

Båda grupperna svarar att de kan rekommendera sin fastighet som ett bra ställe att bo på till andra. Här är svarsalternativen ”Ja, absolut” och ”Ja, kanske” ihopslagna till ett positivt värde. Ordförandena i bostadsrättsföreningarna svarar så till nästan 100 procent. Bägge grupperna markerar också att boendetrivseln är stor i det boende de har. Här är grupperna väldigt överens och svarar till mellan 86 – 90 procent att de trivs i sitt boende.

I en del frågor finns skillnad i svaren mellan grupperna. Ordförandena i bostadsrättsföreningarna är betydligt mer positiva till tryggheten i källare, tvättstuga, vind – hur välhållna golv, tapeter, badrum är – samt till tvättstugans lokaler och utrustning – än vad hyresgästerna är i allmännyttan. Inställningen är också positivare bland ordföranden i bostadsrättsföreningarna än hos hyresgästerna vad gäller störande grannar och ordningen och tillsynen i källaren eller på vinden.

Många av svaren i grupperna skiljer sig inte mycket åt och är ganska samstämmiga.

Figur 35 Jämförelse med allmännyttans hyresgäster, efter andelarna som svarat mycket eller ganska bra (%)



ÖVERBLICK AV OLIKA BEDÖMNINGSSASPEKTER

För att få en bättre överblick av ordförandenas bedömningar i olika avseenden kan en så kallad attitydbalans användas som ett sammanfattande mått. Attitydbalansen räknas ut som andelen nöjda (mycket eller ganska nöjda) minus (-) andelen missnöjda (ganska eller mycket missnöjda). De som svarat ”Vet inte” eller ”Varken eller” påverkar bara indirekt värdet på balansen.

Teoretiskt kan attitydbalansen i denna utformning variera mellan plus (+) 100 och minus (-) 100. En attitydbalans på +100 innebär att alla svarande har tagit ställning och är nöjda. På motsvarande sätt blir attitydbalansen -100 först när alla har tagit ställning och är missnöjda. Positiva värden (över 0) innebär att fler är positivt än negativt inställda.

Det finns totalt 36 bedömningsaspekter som presenteras i tabell 6. Dessa är insorterade i de olika bedömningsområdena som finns i enkäten. Totalt finns sju olika bedömningsområden i attitydbalansen.

Ett genomsnittligt värde har räknats ihop för samtliga 36 aspekter som ordföranden bedömt och som kan användas i denna attitydbalans. Värdet är 62 och ligger betydligt över gränsvärdet 0, dvs. den sammanlagda bedömningen är ett gott betyg.

Ordföranden bedömer föreningsarbetet positivt i två aspekter. De tycker att relationen mellan föreningarna och de kvarboende hyresgästerna i stort sett fungerar bra och att de anser att det är relativt ovanligt med konflikter/stridigheter inom föreningen om hur huset ska skötas.

Negativt bedömer ordföranden att föreningsarbetet är när det gäller hur lätt/svårt det är att rekrytera folk till bostadsrättsföreningarnas styrelser samt de boendes intresse om drift, ekonomi och fastighetsskötsel. Här är flera missnöjda än nöjda i attitydbalansen.

Inom bedömningsområdet fastighetsförvaltning får ekonomi och hyresadministration ett högt värde (värde 84) och likaså bedömer ordföranden att den ekonomiska situationen för närvarande är ganska bra (värde 80). Mindre nöjda är man med trappstädningen i fastigheten (värde 54).

Ordföranden tycker att det är lätt att anmäla fel och framföra klagomål (värde 83) i frågor som rör fastigheten. Värdet på 60 får aspekterna hur ordning och tillsyn är i källare/vind samt städning av trapphus och allmänna utrymmen.

I frågor kring lägenheten är ordförandena mest nöjda med hur välhållna och fräscha golv, tapeter, badrum etc. är. Trygghetsfrågorna och grannkontakterna får överlag höga värden, värden på 90 får boendetrivsel och tryggheten i källare, tvättstuga och vind.

Ordförandena anser att de boendes engagemang kunde ha varit bättre i frågor som rör beslut om drift, skötsel och ekonomi (värde 11) och de tycker också att de boende skulle kunna delta mer i olika aktiviteter i huset, såsom städdagar etc. (värde 30).

Tabell 6 Attitydbalansvärden för olika bedömningsaspekter, efter huvudområden

<i>Föreningsarbete</i>	Relation mellan Brf och hyresgäster	77
	Konflikter inom Brf om hur huset ska skötas	65
	Lätt/ svårt rekrytera folk till Brf's styrelse	-23
	Boendes intresse om drift, ekonomi och fastighetsskötsel	-24
<hr/>		
<i>Fastighetsförvaltning</i>	Ekonomi, hyresadministration	84
	Brf's ekonomiska situation för närvarande	80
	Brf's kontroll/möjligheter att påverka framtida ekonomi	71
	Snöröjningen	69
	Inre fastighetsskötsel och service	64
	Skötsel av gård, utemiljö	61
	Handläggning av juridiska frågor	60
	Trappstädningen	54
<hr/>		
<i>Fastigheten</i>	Lätt att anmäla fel, framföra klagomål	83
	Information till boende om vad som händer i fastigheten	77
	Hur snabbt och bra fel åtgärdas efter anmälan	73
	Tvättstugan - lokaler, utrustning	72
	Underhåll fasad, fönster, balkonger	71
	Snöröjning och sandning vintertid	68
	Tvättstugan - bokning, städning	66
	Sophanteringen fungerar	66
	Städningen av gård och närmiljö	63
	Skötsel av blommor, buskar om sommaren	61
	Städning av trapphus och allmänna utrymmen	60
	Ordning och tillsyn källare/vind	60
	<hr/>	
<i>Lägenheten</i>	Välhållna/fräscha golv, tapeter, badrum	82
	Utrustningsstandard kök	79
	Få hjälp vid droppande kran, trasig kontakt	62
	Temperatur i lägenhet vinter och sommar	62
<hr/>		
<i>Trygghet</i>	Trygghet i källare, tvättstuga, vind	91
	Störande grannar (hög musik, bråk)	83
	Klotter, skadegörelse och inbrott	75
<hr/>		
<i>Grannkontakt</i>	Boendetrivseln	90
	Grannkontakt och gemenskap mellan de boende	74
<hr/>		
<i>Deltagande</i>	Boendes ansvarstagande förhindra skadegörelse i fastigheten	42
	Boendes deltagande i aktiviteter i huset	30
	Boendes engagemang i beslut om drift, skötsel, ekonomi	11
<hr/>		
Genomsnittligt värde 36 bedömningsaspekter		62

NÅGOT OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

Avslutningsvis redovisas här några bakgrundsfakta kring de föreningar och fastigheter som ingår i undersökningen.

De uppgifter som visas i diagram och text nedan är registeruppgifter, sammanställda ur Svensk fastighetskalender 2008 (bygg- och ombyggnadsår) samt adressregister från AB Stockholms stadshus. Bostadsrättsföreningarnas geografiska hemvist har lokaliserats genom deras gatuadress och postnummer. Indelningen av innerstaden, närförort och ytterförort följer den av stadens rekommenderade, se bilaga 1.

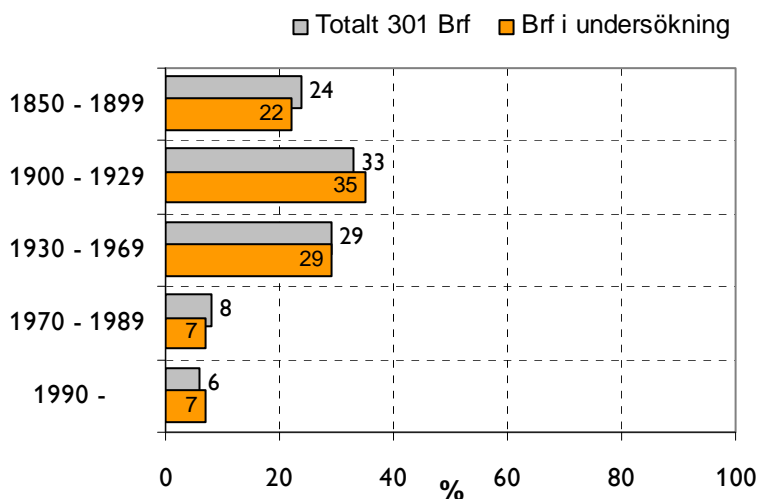
Eftersom uppgifterna under denna rubrik är hämtade ur register och inte är enkätuppgifter, finns kunskap om samtliga 301 bostadsrättsföreningar som ombildades under åren 1999 – 2004. Vi väljer här att redovisa uppgifter om bygg- och ombyggnadsår, samt geografisk hemvist på de 228 bostadsrättsföreningar som besvarade enkäten i jämförelse med alla föreningar som ombildades under tidsperioden.

Byggår och utbildningsår

Merparten av fastigheterna är byggda före 1970, 35 procent är byggda i början av förra seklet 1900 – 1929. 22 procent är byggda på 1800-talet, den äldsta fastigheten i undersökningen byggdes redan 1850. Den yngsta fastigheten byggdes 1997.

De bostadsrättsföreningar som deltar i undersökningen har något fler fastigheter som byggdes 1900 – 1929 än samtliga 301 föreningar och något färre fastigheter som byggdes före 1900.

Figur 36 När fastigheterna byggdes (%)

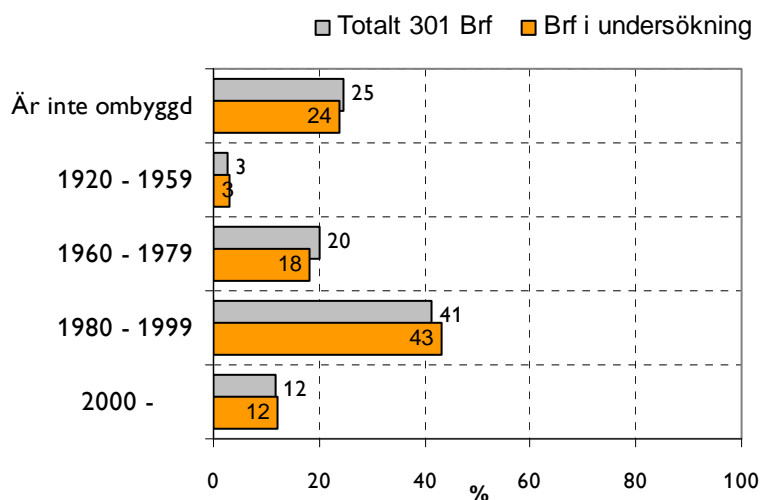


Knappt 25 procent av fastigheterna i undersökningen har inget ombyggnadsår angivet i registeruppgifterna.

Drygt 40 procent av fastigheterna är ombyggda på 80- och 90-talen, 12 procent har ett ombyggnadsår angivet från 2000 och senare. De byggdes om under, strax innan eller efter det att ombildningarna skedde från hyresrätt till bostadsrätt 1999 – 2004.

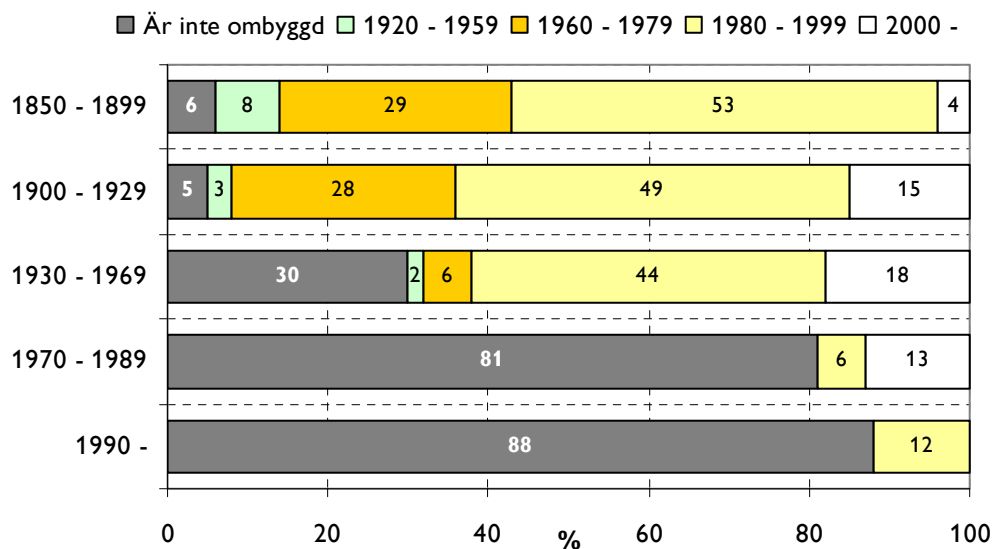
De bostadsrättsföreningar som deltar i undersökningen har något fler fastigheter som är ombyggda mellan 1980 – 1999 och något färre som ombyggdes mellan 1960 – 1979.

Figur 37 När fastigheterna ombyggdes (%)



Ser vi till fastigheternas ombyggnadsår efter vilket år de byggdes så är merparten av fastigheterna byggda 1970 eller senare inte ombyggda. De äldsta fastigheterna, de som byggdes före 1930, är kring hälften ombyggda kring 1980 – 1999. Alltså innan ombildningarna skedde från hyresrätt till bostadsrätt.

Figur 38 Fastigheternas ombyggnadsår, efter vilket år de byggdes (%)

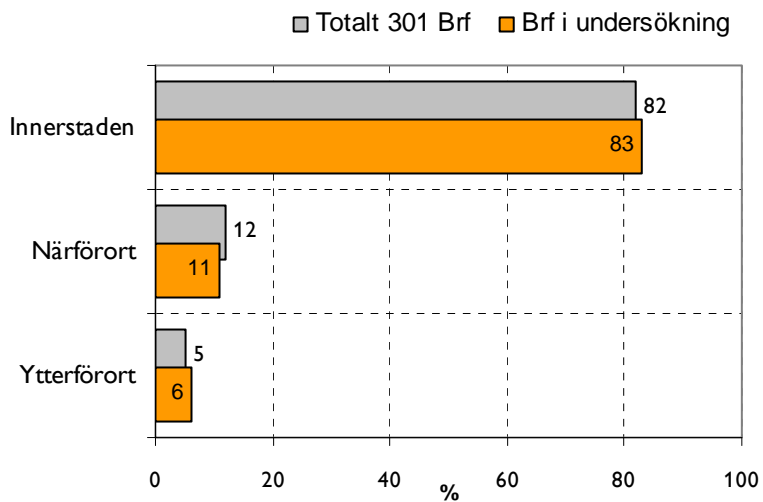


Var ligger bostadsrättsföreningarna?

De ombildade bostadsrättsföreningarna har till 83 procent sin hemvist i Stockholms innerstad, 11 procent i Närförort och 6 procent i Ytterförort. Det är framför allt de föreningar som ombildades mellan 1999 fram till 2002 som ligger i innerstaden. De

föreningar som ombildades 2003 och 2004 har sin geografiska hemvist i huvudsak i Närförort och i Ytterförort. Det finns ingen större skillnad mellan de föreningar som deltar i undersökningen i jämförelse med samtliga bostadsrättsföreningar som ombildades.

Figur 39 Var i Stockholm ligger bostadsrättsföreningarna (%)



Statistisk definition av innerstad och förorter

Källa: Stockholms Stadshus AB, 2007

Stockholms Stadshus AB:s definition avseende inkomna intresseanmälningar för friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt har begränsats till Innerstaden respektive Förort. Det har framförts önskemål från bland annat styrelserna för Stockholms Stadshus AB och AB Svenska Bostäder att dela upp kategorin Förort i Närförort och Ytterförort.

Det innebär följande indelning:

Innerstaden

Norrmalm
Östermalm, *inkl. Norra Djurgården, Hjorthagen och Gärdet*
Kungsholmen, *inkl. Essingeöarna*
Södermalm, *inkl. Södra Hammarbyhamnen*

Närförort

Bromma, *exkl. Blackeberg och Beckomberga*
Gröndal
Liljeholmen
Aspudden
Midsommarkransen
Årsta
Enskedefältet, *inkl. Enskede Gård*
Johanneshov
Hammarbyhöjden
Björkhagen

Ytterförort

Järvafältet
Spånga, *inkl. Kälvesta, Flysta, Sundby, Solhem, Bromsten*
Hässelby
Vällingby, *inkl. Nälsta, Kälvesta, Grimsta, Råcksta*
Blackeberg
Beckomberga
Gamla Enskede
Skärholmen, *inkl. Bredäng, Vårberg, Sätra*
Mälarhöjden
Hägerstensåsen
Västertorp
Fruängen
Örby
Älvsjö, *inkl. Herrängen, Långbro, Solberga*
Östberga
Henriksdal (*Nacka*)

Hagsätra
Rågsved
Högdalen
Bandhagen
Svedmyra
Stureby
Enskededalen
Kärrtorp
Bagarmossen
Skarpnäck
Tallkrogen
Gubbängen
Hökarängen
Sköndal
Farsta

NÅGRA FRÅGOR OM BOSTADSRÄTTSSOMVANDLINGEN OCH HUR DU SER PÅ SITUATIONEN I FASTIGHETEN IDAG

BAKGRUND OCH OMBILDNING

Vem/vilka har svarat på frågorna?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Styrelseordförande helt själv	77	176
Styrelseordförande med hjälp av någon annan i styrelsen	13	29
Annan/andra	10	23
Totalt	100	228

Hur länge har Du bott i fastigheten? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 1998	5	87
1999 - 2004	11	88
2005 - 2006	25	40
2007 eller senare	8	9
Totalt	100	224

När kom du med i styrelsen för bostadsrättsföreningen (Brf)? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 1998	4	8
1999 - 2004	15	123
2005 - 2006	9	55
2007 eller senare	7	41
Totalt	100	227

Hur många personer ingår idag i styrelsen (ordinarie)?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
3 personer	15	34
4 personer	20	45
5 personer	41	94
6 personer	12	28
7 personer eller fler	12	27
Totalt	100	228

Är det någon/några kvar i styrelsen av dem som var med då ombildningen till bostadsrätt ursprungligen skedde? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Nej, ingen	43	99
Ja, någon/några	55	125
Ja, alla	0	1
Vet inte	1	3
Totalt	100	228

Bor de som var med i den ursprungliga styrelsen kvar i fastigheten nu? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Nej, ingen	6	14
Ja, någon/några	89	204
ja, alla	3	7
Vet inte	1	3
Totalt	100	228

Hur bedömer Du att omsättningen av boende (ut- och inflyttning) varit sedan fastigheten ombildades till bostadsrätt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket hög	10	23
Ganska hög	43	98
Varken eller	28	63
Ganska låg	14	31
Mycket låg	3	7
Vet inte	2	5
Totalt	100	227

För att bostadsrättsombildningen skulle bli av krävdes att minst 2/3 av lägenhetsinnehavarna sa ja till köp.

Antal lägenheter vid ombildningen och idag

	Bostads- rätter	Hyses- rätter	Lägen- heter totalt	BR %	HR %	LGH %
Vid ombildningen	8 143	1 454	9 597	85	15	100
Idag (2008)	8 820	908	9 728	91	9	100
Differens	677	-546	131			

Hur många av lägenheterna blev vid ombildningen ursprungligen upplåtna som bostadsrätt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 15 bostadsrätter	22	51
16 - 25 bostadsrätter	30	68
26 - 49 bostadsrätter	29	66
50 - 89 bostadsrätter	12	27
90 bostadsrätter eller fler	7	16
Totalt	100	228

Hur många av lägenheterna blev vid ombildningen ursprungligen upplåtna som hyresrätt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Inga hyresrätter	11	25
1 hyresrätt	15	35
2 hyresrätter	18	40
3 - 4 hyresrätter	17	38
5 - 9 hyresrätter	21	49
10 hyresrätter eller fler	18	41
Totalt	100	228

Hur många lägenheter fanns det totalt vid vid ombildningstillfället? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 15 lägenheter	16	36
16 - 25 lägenheter	29	65
26 - 49 lägenheter	34	77
50 - 89 lägenheter	14	31
90 lägenheter eller fler	8	19
Totalt	100	228

Hur många av lägenheterna är idag upplåtna som bostadsrätt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 15 bostadsrätter	16	37
16 - 25 bostadsrätter	33	75
26 - 49 bostadsrätter	29	67
50 - 89 bostadsrätter	14	32
90 bostadsrätter eller fler	7	17
Totalt	100	228

Hur många av lägenheterna är idag upplåtna som hyresrätt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Inga hyresrätter	23	53
1 hyresrätt	21	47
2 hyresrätter	18	41
3 - 4 hyresrätter	15	35
5 - 9 hyresrätter	13	29
10 hyresrätter eller fler	10	23
Totalt	100	228

Hur många lägenheter finns det totalt idag? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
- 15 lägenheter	16	36
16 - 25 lägenheter	28	63
26 - 49 lägenheter	35	79
50 - 89 lägenheter	14	31
90 lägenheter eller fler	8	19
Totalt	100	228

FÖRENINGSSARBETET

Är det lätt eller svårt att rekrytera folk till Brfs styrelse? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket lätt	3	7
Ganska lätt	20	46
Varken eller	30	69
Ganska svårt	32	73
Mycket svårt	14	32
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Hur upplever Du att de boendes intresse och engagemang är för de frågor om drift, ekonomi och fastighetsskötsel som styrelsen har att hantera? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket stort	4	10
Ganska stort	23	52
Varken eller	21	47
Ganska litet	37	83
Mycket litet	14	32
Vet inte	0	1
Totalt	100	225

Upplever Du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är meningsfullt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Aldrig	0	0
Sällan	4	8
Ofta	51	117
Alltid	45	102
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Upplever Du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är roligt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Aldrig	1	2
Sällan	31	70
Ofta	60	137
Alltid	7	17
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Upplever Du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är tids- och arbetskrävande? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Aldrig	0	1
Sällan	15	34
Ofta	50	114
Alltid	35	79
Vet inte	0	0
Totalt	100	228

Upplever Du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är uppskattat av de boende? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Aldrig	2	4
Sällan	32	72
Ofta	46	104
Alltid	11	26
Vet inte	9	21
Totalt	100	227

Hur vanligt är det med konflikter/stridigheter inom Brf om hur huset ska skötas och olika boendefrågor ska lösas? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket vanligt	2	5
Ganska vanligt	8	19
Varken eller	14	33
Ganska ovanligt	29	65
Mycket ovanligt	46	106
Vet inte	0	0
Totalt	100	228

Tycker Du att relationen mellan Brf som värd och de kvarboende hyresgästerna fungerar bra eller dåligt? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	42	74
Ganska bra	39	69
Varken eller	13	23
Ganska dåligt	3	6
Mycket dåligt	1	2
Vet inte	2	3
Totalt	100	177

FASTIGHETSFÖRVALTNING, DRIFT & STÖRRE INVESTERINGAR

Har ni för att förbättra Brfs ekonomi gjort något av följande?
(flera svarsalternativ kan markeras)

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Engagerat de boende i skötsel av gård och fastighet	68	154
Minskat ner på gemensamma utrymmen (vinds-/källarförråd, festlokal etc.)	27	61
Förändrat sophantering (mindre sortering, stängt grovsoprum etc.)	42	96
Inget av ovanstående	18	42
Vet inte	0	1

Vad sköter Brf på egen hand ifråga om fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel och vilka av nedanstående tjänster köper ni in? %

Ekonomi, hyresadministration m.m.

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	5	12
Köps in	94	214
Annat sätt	1	2
Vet inte	0	0
Totalt	100	228

Handläggningen av juridiska frågor

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	14	32
Köps in	77	176
Annat sätt	5	12
Vet inte	4	8
Totalt	100	228

Skötsel av gård, utemiljö

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	75	170
Köps in	23	53
Annat sätt	0	1
Vet inte	1	2
Totalt	100	226

Snöröjning

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	33	76
Köps in	62	142
Annat sätt	3	6
Vet inte	2	4
Totalt	100	228

Trappstädning

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	9	20
Köps in	90	205
Annat sätt	0	1
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Inre fastighetsskötsel och service till de boende

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Sköter själv	30	68
Köps in	64	145
Annat sätt	3	7
Vet inte	4	8
Totalt	100	228

Finns någon utvecklingstrend då det gäller att Brf sköter ekonomi, fastighetsförvaltning/skötsel själv eller köper in sådana tjänster? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja, allt mer sköts av Brf på egen hand	7	16
Ja, allt fler av dessa tjänster köps in	21	49
Nej, finns ingen trend eller märkbar förändring i den balansen	68	154
Vet inte	4	8
Totalt	100	227

Hur nöjd/missnöjd är Du med hur följande fungerar

... Ekonomi, hyresadministration m.m.?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	47	108
Ganska nöjd	42	96
Varken eller	5	12
Ganska missnöjd	5	11
Mycket missnöjd	0	0
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

... Handläggningen av juridiska frågor?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	30	68
Ganska nöjd	35	79
Varken eller	21	49
Ganska missnöjd	4	9
Mycket missnöjd	1	2
Vet inte	9	21
Totalt	100	228

... Skötsel av gård, utemiljö?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	22	49
Ganska nöjd	49	110
Varken eller	18	40
Ganska missnöjd	9	21
Mycket missnöjd	1	2
Vet inte	2	4
Totalt	100	226

... Snöröjningen?

	<i>Totalt</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	22	49
Ganska nöjd	50	113
Varken eller	17	39
Ganska missnöjd	3	7
Mycket missnöjd	0	0
Vet inte	8	19
Totalt	100	227

... Trappstädningen?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	24	55
Ganska nöjd	43	97
Varken eller	19	42
Ganska missnöjd	12	28
Mycket missnöjd	1	3
Vet inte	1	2
Totalt	100	227

... Inre fastighetsskötsel och service till de boende?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket nöjd	26	59
Ganska nöjd	42	96
Varken eller	21	48
Ganska missnöjd	4	10
Mycket missnöjd	0	1
Vet inte	6	14
Totalt	100	228

I vilken utsträckning har Brf efter ombildningen genomfört större arbeten och renoveringar i fastigheten (typ tak-/fasadrenovering, balkonger, stambyte, hiss, gårdsupprusning, ombyggnader m.m.)? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket stor utsträckning	29	66
Ganska stor utsträckning	46	104
Varken eller	11	24
Ganska liten utsträckning	10	22
Mycket liten utsträckning	5	11
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Har Brf, enligt din bedömning, investerat mer eller mindre i fastighetsförbättringar än om fastigheten blivit kvar i allmännyttans ägo?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mer	71	162
Mindre	4	9
Ingen större skillnad	13	30
Vet inte	11	26
Totalt	100	227

Vilken/vilka av följande mer omfattande ombyggnader/renoveringar har skett i fastigheten efter ombildningen till bostadsrätt?

Byggt om lokaler till lägenheter?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	25	57
Nej	75	170
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Byggt om vinds- eller källarutrymmen?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	39	89
Nej	61	138
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Balkonger byggt/renoverat?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	55	125
Nej	45	102
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Hissar installerat/renoverat?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	38	86
Nej	61	138
Vet inte	2	4
Totalt	100	228

Portar och trappuppgångar renovering?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	65	148
Nej	35	79
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Bullerskyddsåtgärder?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	16	36
Nej	81	185
Vet inte	3	7
Totalt	100	228

Uppvärmnings-/ventilationsåtgärder?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	70	159
Nej	27	62
Vet inte	3	7
Totalt	100	228

Stambyte?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	23	52
Nej	76	174
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Tvättstugan byggt om/renoverat?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	58	132
Nej	41	93
Vet inte	1	2
Totalt	100	227

Andra gemensamma lokaler (festlokal, bastu, cykelrum etc.) byggt om renoverat?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	35	79
Nej	64	147
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Fönster/fönsterbågar renovering?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	55	126
Nej	44	101
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Fasadrenovering/putsning?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	32	73
Nej	67	153
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Gård och planteringar renovering/förbättring?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja	70	160
Nej	29	65
Vet inte	1	3
Totalt	100	228

Har de förbättringar, upprustningar, renoveringar som genomförts, enligt din mening, som helhet fungerat bra eller dåligt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	38	86
Ganska bra	48	109
Varken eller	7	16
Ganska dåligt	4	9
Mycket dåligt	1	2
Vet inte/inte aktuellt	2	5
Totalt	100	227

Hur bra/dålig bedömer Du att Brfs ekonomiska situation är för närvarande? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	40	91
Ganska bra	43	98
Varken eller	14	31
Ganska dålig	2	5
Mycket dålig	1	3
Vet inte	0	0
Totalt	100	228

Hur bra/dålig bedömer Du att Brfs kontroll och möjligheter att påverka den framtida ekonomin är? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	33	76
Ganska bra	46	105
Varken eller	12	27
Ganska dålig	7	16
Mycket dålig	1	2
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

DIN BEDÖMNING AV BOENDESITUATIONEN I OLIKA AVSEENDEN

FASTIGHETEN

Hur bra/dåligt bedömer Du att det yttre fastighetsunderhållet och skötseln av gården fungerar när det gäller ...

... underhåll/målning av husfasad, fönster, balkonger, tak och portar?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	31	69
Ganska bra	43	97
Varken eller	19	42
Ganska dåligt	2	5
Mycket dåligt	1	2
Vet inte	5	11
Totalt	100	226

... skötseln av blommor, buskar, träd och gräsmattor om sommaren?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	29	66
Ganska bra	42	95
Varken eller	17	38
Ganska dåligt	9	20
Mycket dåligt	1	2
Vet inte	2	5
Totalt	100	226

... städningen av gård och närmiljö?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	23	52
Ganska bra	45	102
Varken eller	25	56
Ganska dåligt	4	10
Mycket dåligt	1	3
Vet inte	1	3
Totalt	100	226

... snöröjning och sandning vintertid?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	22	49
Ganska bra	50	114
Varken eller	17	39
Ganska dåligt	4	9
Mycket dåligt	0	0
Vet inte	7	15
Totalt	100	226

Bedömer Du att det yttre fastighetsunderhållet och gårdsskötseln förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	53	119
Blivit sämre	0	0
Ingen större skillnad	21	47
Vet inte	26	59
Totalt	100	225

Hur bra/dåligt bedömer Du att det INRE fastighetsunderhållet och servicen fungerar ifråga om ...

... städning av trapphus och allmänna utrymmen?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	22	50
Ganska bra	50	113
Varken eller	14	32
Ganska dåligt	12	27
Mycket dåligt	0	0
Vet inte	3	6
Totalt	100	228

... ordning och tillsyn av källare/vind?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	18	41
Ganska bra	50	114
Varken eller	20	46
Ganska dåligt	8	19
Mycket dåligt	0	1
Vet inte	3	7
Totalt	100	228

... tvättstugan - lokaler, utrustning och reparationer?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	28	64
Ganska bra	50	114
Varken eller	12	27
Ganska dåligt	4	10
Mycket dåligt	2	4
Vet inte	4	9
Totalt	100	228

... tvättstugan - bokning, ordning och städning?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	30	67
Ganska bra	44	100
Varken eller	13	30
Ganska dåligt	8	18
Mycket dåligt	0	1
Vet inte	5	11
Totalt	100	227

... hur sophanteringen fungerar?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	30	68
Ganska bra	46	105
Varken eller	14	32
Ganska dåligt	9	20
Mycket dåligt	1	2
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

... hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	41	93
Ganska bra	44	100
Varken eller	11	26
Ganska dåligt	1	2
Mycket dåligt	1	2
Vet inte	2	4
Totalt	100	227

... hur snabbt och bra fel åtgärdas efter anmälan?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	20	46
Ganska bra	57	128
Varken eller	16	37
Ganska dåligt	4	10
Mycket dåligt	0	0
Vet inte	2	5
Totalt	100	226

... informationen till de boende om vad som händer i fastigheten?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	32	72
Ganska bra	49	112
Varken eller	14	32
Ganska dåligt	4	8
Mycket dåligt	0	1
Vet inte	1	2
Totalt	100	227

Bedömer Du att det INRE fastighetsunderhållet och servicen förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	51	115
Blivit sämre	2	4
Ingen större skillnad	18	40
Vet inte	30	67
Totalt	100	226

LÄGENHETEN

Hur bra/dåliga bedömer Du att förhållandena i fastighetens lägenheter är när det gäller ...

... hur välhållna och fräscha lägenheternas golv, tapeter, målning, badrum/WC är?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	37	83
Ganska bra	46	104
Varken eller	7	16
Ganska dåliga	1	3
Mycket dåliga	0	0
Vet inte	9	20
Totalt	100	226

... utrustningsstandard ifråga om spis, kyl/frys, disk-/tvättmaskin m.m.?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	29	66
Ganska bra	50	113
Varken eller	10	22
Ganska dåliga	0	1
Mycket dåliga	0	0
Vet inte	11	24
Totalt	100	226

... temperaturen i lägenheterna vinter och sommar?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	23	52
Ganska bra	48	109
Varken eller	18	40
Ganska dåliga	9	20
Mycket dåliga	0	0
Vet inte	2	4
Totalt	100	225

... möjligheterna få hjälp vid droppande kran, trasig kontakt eller liknande?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	27	60
Ganska bra	42	94
Varken eller	15	34
Ganska dåliga	5	11
Mycket dåliga	2	4
Vet inte	9	21
Totalt	100	224

Bedömer Du att de ovan nämnda förhållandena i fastighetens lägenheter förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	59	132
Blivit sämre	1	2
Ingen större skillnad	17	38
Vet inte	23	52
Totalt	100	224

TRYGGHET

Hur bra/dåliga bedömer Du att förhållandena i fastigheten är när det gäller ...

... tryggheten och säkerheten i källare, tvättstuga, vind och övriga allmänna utrymmen?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	52	118
Ganska bra	39	88
Varken eller	7	17
Ganska dåliga	0	1
Mycket dåliga	0	0
Vet inte	1	3
Totalt	100	227

... situationen i fastigheten när det gäller klotter, skadegörelse och inbrott?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	46	104
Ganska bra	36	81
Varken eller	11	25
Ganska dåliga	6	13
Mycket dåliga	1	3
Vet inte	0	1
Totalt	100	227

... situationen i fastigheten beträffande störande grannar
(hög musik, fester, bråk m.m.)?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	46	104
Ganska bra	41	94
Varken eller	8	19
Ganska dåliga	3	6
Mycket dåliga	1	3
Vet inte	0	1
Totalt	100	227

Bedömer Du att tryggheten i de ovan nämnda avseendena
förändrats till det bättre eller sämre efter utbildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	41	92
Blivit sämre	1	2
Ingen större skillnad	32	73
Vet inte	26	60
Totalt	100	227

GRANKONTAKT & TRIVSEL, DELTAGANDE & ENGAGEMANG

Hur bra/dåligt bedömer Du att följande förhållanden i fastigheten
fungerar?

Grannkontakt och gemenskap mellan de boende?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	29	66
Ganska bra	52	118
Varken eller	11	24
Ganska dåligt	7	17
Mycket dåligt	0	1
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

Boendetrivseln?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	46	105
Ganska bra	45	101
Varken eller	6	14
Ganska dåligt	1	2
Mycket dåligt	0	0
Vet inte	2	4
Totalt	100	226

De boendes deltagande i olika aktiviteter i huset/fastigheten (städ dag, fest, loppis m.m.)?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	13	29
Ganska bra	39	88
Varken eller	26	59
Ganska dåligt	17	39
Mycket dåligt	5	11
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

De boendes engagemang i frågor och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	7	15
Ganska bra	34	77
Varken eller	29	65
Ganska dåligt	25	58
Mycket dåligt	5	12
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

De boendes ansvarstagande för att förhindra skadegörelse och hålla snyggt i fastigheten?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Mycket bra	17	38
Ganska bra	40	92
Varken eller	28	63
Ganska dåligt	11	24
Mycket dåligt	4	10
Vet inte	0	1
Totalt	100	228

Bedömer Du att grannkontakterna och trivseln förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	49	112
Blivit sämre	1	3
Ingen större skillnad	19	44
Vet inte	30	68
Totalt	100	227

Bedömer Du att de boendes engagemang och ansvarstagande förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Blivit bättre	56	125
Blivit sämre	1	3
Ingen större skillnad	18	41
Vet inte	25	56
Totalt	100	225

HELHETSOMDÖME

Skulle Du kunna rekommendera fastigheten till andra, som ett bra ställe att bo på?

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Ja, absolut	92	210
Ja, kanske	6	13
Nej, kanske inte	1	3
Nej, absolut inte	0	0
Vet inte	1	2
Totalt	100	228

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA registeruppgifter

Byggnadsår i bostadsrättsföreningarna %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
1850 - 1899	22	51
1900 - 1929	35	79
1930 - 1969	29	66
1970 - 1989	7	16
1990 -	7	16
Totalt	100	228

Ombyggnadsår i bostadsrättsföreningarna %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Brf är inte ombyggd	24	54
1920 - 1959	3	7
1960 - 1979	18	41
1980 - 1999	43	98
2000 -	12	28
Totalt	100	228

Var i Stockholm ligger bostadsrättsföreningarna? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Innerstaden	83	190
Närförort	11	24
Ytterförort	6	14
Totalt	100	228

Vilket allmännyttigt bostadsbolag har de tillhört? %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
Familjebostäder	43	98
Stockholmshem	18	41
Svenska Bostäder	39	89
Totalt	100	228

Vilket år ombildningarna skedde %

	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>
1999	3	6
2000	37	84
2001	43	98
2002	14	31
2003	3	7
2004	1	2
Totalt	100	228

UPPGIFTER OM BOSTADS- OCH HYRESRÄTTER

	BR då	HR då	LGH då	BR nu	HR nu	LGH nu	Antal brf
Inga HR då och nu	370	0	370	372	0	372	25
HR då men inte nu	477	40	517	525	0	526	28
HR lika många då och nu	1454	137	1591	1473	137	1610	46
HR färre nu än då	5712	1248	6970	6316	738	7054	128
HR fler nu än då	130	29	159	134	33	167	1
Totalt antal lägenheter	8143	1454	9607	8820	908	9729	228
LGH lika många då och nu	6383	1094	7490	6799	690	7490	187
LGH fler nu än då	1580	317	1897	1829	193	2022	39
LGH färre nu än då	180	43	223	192	25	217	2
Totalt antal lägenheter	8143	1454	9610	8820	908	9729	228
BRF med < 50 lgh	3932	541	4476	4252	306	4559	178
därav BRF med < 20 lgh	825	80	908	887	34	922	64
BRF med > 50 lgh	4211	913	5134	4568	602	5170	50
därav BRF med 100 > lgh	2295	554	2849	2519	358	2877	17
Totalt antal lägenheter	8143	1454	9610	8820	908	9729	228

	BR då	HR då	LGH då	BR nu	HR nu	LGH nu	Antal brf
Inga HR då och nu	100	0	100	100	0	100	25
HR då men inte nu	92	8	100	100	0	100	28
HR lika många då och nu	91	9	100	91	9	100	46
HR färre nu än då	82	18	100	90	10	100	128
HR fler nu än då	82	18	100	80	20	100	1
Totalt antal lägenheter	85	15	100	91	9	100	228
LGH lika många då och nu	85	15	100	91	9	100	187
LGH fler nu än då	83	17	100	90	10	100	39
LGH färre nu än då	81	19	100	88	12	100	2
Totalt antal lägenheter	85	15	100	91	9	100	228
BRF med < 50 lgh	88	12	100	93	7	100	178
därav BRF med < 20 lgh	91	9	100	96	4	100	64
BRF med > 50 lgh	82	18	100	88	12	100	50
därav BRF med 100 > lgh	81	19	100	88	12	100	17
Totalt antal lägenheter	85	15	100	91	9	100	228



USK
STOCKHOLMS STADS UTREDNINGS-
OCH STATISTIKKONTOR AB

Några frågor om bostadsrättsombildningen och hur du ser på situationen i fastigheten idag

BAKGRUND OCH OMBILDNING

1. Hur länge har du bott i fastigheten? Sedan år

2. När kom du med i styrelsen för bostadsrättsföreningen (Brf)? År.....

3. Hur många personer ingår idag i styrelsen (ordinarie)? Antal.....

4. Är någon/några kvar i styrelsen av dem som var med där då ombildningen till bostadsrätt ursprungligen skedde?

Nej ingen

Ja någon/några

Ja alla

Vet inte

5. Bor de som var med i den ursprungliga styrelsen kvar i fastigheten nu?

Nej ingen

Ja någon/några

Ja alla

Vet inte

6. Hur bedömer du att omsättningen av boende (ut- och inflyttningen) varit sedan fastigheten ombildades till bostadsrätt?

Mycket hög

Ganska hög

Varken eller

Ganska låg

Mycket låg

Vet inte

För att bostadsrättsombildningen skulle bli av krävdes att minst 2/3 av lägenhetsinnehavarna sade ja till köp.

7. Hur många av lägenheterna blev vid ombildningen ursprungligen upplåtna som

Bostadsrätter

Hysesrätter hos Brf

8. Hur många av lägenheterna är idag upplåtna som

Bostadsrätter

Hysesrätter hos Brf

FÖRENINGSSARBETET

9. Är det lätt eller svårt att rekrytera folk till Brfs styrelse?

Mycket lätt	Ganska lätt	Varken eller	Ganska svårt	Mycket svårt	Vet inte
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

10. Hur upplever du att de boendes intresse och engagemang är för de frågor om drift, ekonomi och fastighetskötsel som styrelsen har att hantera?

Mycket stort	Ganska stort	Varken eller	Ganska litet	Mycket litet	Vet inte
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

11. Upplever du att uppgifterna och arbetet i styrelsen är ...

	Aldrig	Sällan	Ofta	Alltid	Vet inte
...meningsfullt	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
...roligt	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
...tids-/arbetskrävande	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
...uppskattat av de boende	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

12. Hur vanligt är det med konflikter/stridigheter inom Brf om hur huset ska skötas och olika boendefrågor ska lösas?

Mycket vanligt	Ganska vanligt	Varken eller	Ganska ovanligt	Mycket ovanligt	Vet inte
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

Om vanligt: Ge exempel på vad konflikterna gäller

.....

.....

.....

13. Tycker du att relationen mellan Brf som värd och de kvarboende hyresgästerna fungerar bra eller dåligt?

Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåligt	Mycket dåligt	Vet inte/ finns inga
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

Om dåligt: På vilket sätt?.....

.....

.....

.....

FASTIGHETSFÖRVALTNING, DRIFT & STÖRRE INVESTERINGAR

14. Har ni för att förbättra Brfs ekonomi gjort något av följande?

(Flera svarsalternativ kan markeras)

- 1 Engagerat de boende i skötsel av gård och fastighet
- 2 Minskat ner på gemensamma utrymmen (t ex festlokal, hobbyrum, barvagns-/cykelstall, vinds-/källarförråd)
- 3 Förändrat sophantering (mindre sortering, stängt grovsoprum eller liknande)
- 4 Inget av ovanstående
- 5 Vet inte

15. Vad sköter Brf på egen hand ifråga om fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel och vilka av nedanstående tjänster köper ni in?

	Sköter själv	Köps in	Annat sätt I så fall, Hur?	Vet inte
Ekonomi, hyresadministration mm	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Handläggningen av juridiska frågor	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Skötsel av gård, utemiljö	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Snöröjning	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Trappstädning	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Inre fastighetsskötsel och service till de boende	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

16. Finns någon utvecklingstrend då det gäller att Brf sköter ekonomi, fastighetsförvaltning/skötsel själv eller köper in sådana tjänster?

- 1 Ja allt mer sköts av Brf på egen hand
 2 Ja allt fler av dessa tjänster köps in
 3 Nej finns ingen trend eller märkbar förändring i den balansen
 4 Vet inte

17. Hur nöjd/missnöjd är du med hur följande fungerar...

	Mycket nöjd	Ganska nöjd	Varken eller	Ganska missnöjd	Mycket missnöjd	Vet inte
Ekonomi, hyresadministration mm	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Handläggningen av juridiska frågor	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Skötsel av gård, utemiljö?	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Snöröjningen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Trappstädningen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Inre fastighetsskötsel och service till de boende	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

18. I vilken utsträckning har Brf efter ombildningen genomfört större arbeten och renoveringar i fastigheten (typ tak-/fasadrenovering, balkonger, stambyte, hiss, gårdsupprustning, ombyggnader mm)?

Mycket stor utsträckning	Ganska stor utsträckning	Varken eller	Ganska liten utsträckning	Mycket liten utsträckning	Vet inte
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

19. Har Brf, enligt din bedömning, investerat mer eller mindre i fastighetsförbättringar än om fastigheten blivit kvar i allmännyttans ägo?

Mer	Mindre	Ingen större skillnad	Vet inte
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

20. Vilken/vilka av följande mer omfattande ombyggnader/renoveringar har skett i fastigheten efter ombildningen till bostadsrätt?

	Ja	Nej	Vet inte
Byggt om lokaler till lägenheter	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Byggt om vinds- eller källarutrymmen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Balkonger byggt/renoverat	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Hissar installerat/renoverat	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Portar o trappuppgångar renovering	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Bullerskyddsåtgärder	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Uppvärmnings- / ventilationsåtgärder	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Stambyte	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Byggt om/renoverat tvättstugan	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Byggt om/renoverat andra gemensamma lokaler (festlokal, bastu, cykelrum etc)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Renovering av fönster/fönsterbågar	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Fasadrenovering/putsning	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Renovering/förbättring av gård o planteringar	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>

Annat *Vad*

.....

.....
21. Har de förbättringar, upprustningar, renoveringar som genomförts, enligt din mening, som helhet fungerat bra eller dåligt?

Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåligt	Mycket dåligt	Vet inte/ej aktuellt
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

22. Hur bra/dålig bedömer du att ...

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dålig	Mycket dålig	Vet inte
...Brfs ekonomiska situation är för närvarande	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
...Brfs kontroll och möjligheter att påverka den framtida ekonomin är	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

DIN BEDÖMNING AV BOENDESITUATIONEN I OLIKA AVSEENDEN

I det här avsnittet vill vi ha din bedömning av hur bra/dåligt olika saker fungerar i fastigheten idag. Om det är möjligt vill vi också gärna att du försöker jämföra de aktuella förhållandena med hur det var före bostadsrättsombildningen.

FASTIGHETEN

23. Hur bra/dåligt bedömer du att det yttre fastighetsunderhållet och skötseln av gården fungerar när det gäller...

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåligt	Mycket dåligt	Vet inte
Underhåll/målning av husfasad, fönster, balkonger, tak och portar	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Skötseln av blommor, buskar, träd och gräsmattor om sommaren	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Städningen av gård och närmiljö	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Snöröjning och sandning vintertid	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

24. Bedömer du att det yttre fastighetsunderhållet och gårdsskötseln förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- 1 Blivit bättre
 2 Blivit sämre
 3 Ingen större skillnad
 4 Vet inte

25. Hur bra/dåligt bedömer du att det inre fastighetsunderhållet och servicen fungerar ifråga om...

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåligt	Mycket dåligt	Vet inte
Städning av trapphus och allmänna utrymmen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Ordning och tillsyn av källare/vind	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Tvättstugan – lokaler, utrustning och reparationer	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Tvättstugan – bokning, ordning och städning	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Hur sophanteringen fungerar	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Hur lätt det är att anmäla fel och framföra klagomål/synpunkter	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Hur snabbt och bra fel åtgärdas efter anmälan	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Informationen till de boende om vad som händer i fastigheten	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

26. Bedömer du att det inre fastighetsunderhållet och servicen förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- 1 Blivit bättre
 2 Blivit sämre
 3 Ingen större skillnad
 4 Vet inte

LÄGENHETEN

27. Hur bra/dåliga bedömer du att förhållandena i fastighetens lägenheter är när det gäller ...

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåliga	Mycket dåliga	Vet inte
Hur välhållna och fräscha lägenheternas golv, tapeter, målning, badrum/WC är	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Utrustningsstandard ifråga om spis, kyl/frys, disk-/tvättmaskin mm	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Temperaturen i lägenheterna vinter och sommar	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Möjligheterna få hjälp vid droppande kran, trasig kontakt eller liknande	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

28. Bedömer du att de ovan nämnda förhållandena i fastighetens lägenheter förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- 1 Blivit bättre
- 2 Blivit sämre
- 3 Ingen större skillnad
- 4 Vet inte

TRYGGHET

29. Hur bra/dåliga bedömer du att förhållandena i fastigheten är när det gäller ...

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dåliga	Mycket dåliga	Vet inte
Tryggheten och säkerheten i källare, tvättstuga, vind och övriga allmänna utrymmen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Situationen i fastigheten när det gäller klotter, skadegörelse och inbrott	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Situationen i fastigheten beträffande störande grannar (hög musik, fester, bråk mm)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

30. Bedömer du att tryggheten i de ovan nämnda avseendena förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- 1 Blivit bättre
 2 Blivit sämre
 3 Ingen större skillnad
 4 Vet inte

GRANKONTAKT & TRIVSEL, DELTAGANDE & ENGAGEMANG

31. Hur bra/dåligt bedömer du att följande förhållanden i fastigheten fungerar?

	Mycket bra	Ganska bra	Varken eller	Ganska dålig	Mycket dålig	Vet inte
Grannkontakt och gemenskap mellan de boende	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
Boendetrivseln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
De boendes deltagande i olika aktiviteter i huset/ fastigheten (städdag, fest, loppis mm)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
De boendes engagemang i frågor och beslut om fastighetens drift, skötsel och ekonomi.	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
De boendes ansvarstagande för att förhindra skadegörelse och hålla snyggt i fastigheten	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

32. Bedömer du att grannkontakterna och trivseln förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- 1 Blivit bättre
 2 Blivit sämre
 3 Ingen större skillnad
 4 Vet inte

33. Bedömer du att de boendes engagemang och ansvarstagande för fastigheten förändrats till det bättre eller sämre efter ombildningen till bostadsrätt?

- ₁ Blivit bättre
₂ Blivit sämre
₃ Ingen större skillnad
₄ Vet inte

HELHETSOMDÖME

34. Skulle du kunna rekommendera fastigheten till andra, som ett bra ställe att bo på?

- ₁ Ja, absolut
₂ Ja, kanske
₃ Nej, kanske inte
₄ Nej, absolut inte
₅ Vet inte

35. Vem/vilka har svarat på frågorna?

- ₁ Styrelseordförande helt själv
₂ Styrelseordförande med hjälp av någon annan i styrelsen
₃ Annan/andra Vilka?.....

TACK FÖR HJÄLPEN!

LISTNING AV ÖPPNA SVARSALTERNATIV

Hur vanligt är det med konflikter/stridigheter inom Brf om hur huset ska skötas och olika boendefrågor ska lösas? Ge exempel (Fråga 12)

- "Lika principen", har någon "fått" någonting ska alla ha det, Gathuset vs. Gårdshuset
- Lösa djur, cyklar, uthyrning av lokaler
- Störning i samband med ombyggnation av lokal till lägenhet
- Ska vi verkligen renovera tvättstugan när bara 3 lgh använder den? Bygg bastu, typ
- En konflikt angående olämplig styrelseledamot, en konflikt angående boende som lämnat bud på del av lokal för införlivning till egen bostad.
- Utrymmen och deras användning
- Avgiftshöjning på stämma kontra styrelsen, avläsning av huset, sopsortering
- Vindsavtal
- Balkong/uteplats bygge; genomfört 2006. Exploatera råvind ca 250 kvm: inte genomfört.
- Trädgården skötsel, garageplatser - disposition, hyra
- Gårdens kontakter/öppenhet mot två närmaste granngårdar (som sammanhängde som en enhet under FB's uthyrning). Ordning i tvättstuga och soprum.
- Vi har haft 2 konflikter ang. hur avgiften beräknas samt någon som mätt om lägenheten och vill ha sänkt avgift
- Oftast gäller det underhållskostnader, medlemmar har inte förstått hur man förvaltar en fastighet. De flesta ser bara till sin bostad.
- Balkonger, när olika egenintressen kommer på tal och någon gynnas men inte alla.
- Vilken metod som skulle användas vid stambytet.
- Engagerade personer med motstridiga åsikter om hur problem ska lösas.
- Renoveringar i omkringliggande fastigheter. Störningar etc.
- Konflikter mellan grannar - störning. Boende som inte frågade styrelsen om lov innan riva vägg.
- När renovering skall ske. Medlemmar vill påskynda.
- Skötsel gården. Samvaro gemenskap.
- Tvättstuga, städning, ordning.
- Egna intressen går ofta först. Några vill känna sig viktiga.
- Tvättstugans vara eller inte vara. Utnyttjande av förråd, sophantering, gårdsarbete.
- Alla har synpunkter - ingen vill engagera sig.
- Balkongbyggen. Störningar. Ekonomi.
- Prioriteringar av vad som ska fixas ex trapphusmålning, fönster osv. En medlem som stämt brf. Bygglov för balkonger som överklagats i 7 år. Olovliga andrahandsuthyrningar.
- Källarförråd, årsavgift, ombyggnader, parabolantenn, styrelsesammansättning.
- Förvaring i trapphuset.
- Synpunkter på förvaltare (extern), köpa tjänster eller göra i egen regi.
- Krav från enskilda Brf -innehavare som man anser att föreningen ska betala.
- Trappstädning
- Vår hyresgäst
- Vi vill inreda och sälja vinden. En styrelsemedlem motsatte sig detta.
- Principiella frågor som t.ex. lämpligheten i att använda styrelsen närstående för uppdrag, inköp etc.
- Vad som ska renoveras, t.ex. ska golvet i källaren målas/ska vi gå ut med ett meddelande om hur tvättstugor ska avtorkas när den lämnas.
- Tvättstugan, Soprum, Grovsopor, växtplantering, Biltrafik
- Balkonger och nyttjande av tomma ytor i källaren.
- Tvättstuga, balkongbyggande
- Vem som ska sköta den ekonomiska förvaltningen, om vi ska ha en extern styrelse, om balkonger ska byggas etc.
- En enskild medlem som i egenskap av "besserwisser" ofta har synpunkter mellan stämmorna i form av ironiska brev.

- Utförande av stambyte. Försäljning av råvind. Uppförande av balkonger.
- Enda konflikten har varit om brf ska kämpa för att bli äkta eller inte, vilket innebär att säga upp daghemmet som hyresgäst eller inte.
- Uppgradering av fastigheten och tillhörande kostnader.
- Synpunkter från boende att vi borde ha en fastighetsskötare. Ekonomin tillåter inte det utan höjda avgifter.
- Efter ombildning stora svårigheter i dåvarande styrelse. Vissa brf-medlemmar begärde hos länsstyrelsen särskild granskning. En ekonomisk och en juridisk granskare utsågs. Ordförande, kassör och sekreterare avflyttade.
- Irritation på att vissa aldrig hjälper till på t.ex. höststädning m.m.
- Trädfällning
- Vi tycker olika men det har inte varit svårt att hitta lösningar.
- Avgifterna.
- Det förekommer inga konflikter av den enkla anledningen att det är ju helt och hållet ekonomin som styr. Det finns så att säga inget att bråka om!
- Funktion kontra skönhet.
- Balkonger. Utbyggnad vindsvåningar.
- Tvättstugan i ett hus där det bor en 7-barnsfamilj som alltid lämnar tvätt kvar efter tvättidens slut.
- En person med attityd (nu avflyttad).
- Uteplatser för radhus: - man har olika viljor om hur upprustningen ska uttryckas. Byte av kranar i kök och badrum: - De som redan har bytt tycker att det är orättvist. Man tror att man "äger" sin lägenhet och får göra vad man vill.
- I vilken turordning och vad som ska renoveras görs.
- Färgsättning i trapphusen, användandet av gården
- Gårdsstädning och renlighet
- Hyresgäster (kommersiella) bl.a. en restaurang, ordningsfråga, fastighetsskötsel, personliga angrepp, etc.
- Färg i trapphus.

Tycker du att relationen mellan Brf som värd och de kvarboende hyresgästerna fungerar bra eller dåligt? På vilket sätt (Fråga 13)

- Angående de 2 hyresgäster som bott kvar tills de gått bort/ flyttat till ålderdomshem. Så länge de bodde kvar så trivdes de mycket bra. De fick aldrig någon hyreshöjning och fick den hjälp de ville ha inkl. reparationer
- Svårt att få kontakt.
- Går inte att få tag på hyresgäst, bor sällan i lägenheten.
- Finns alltid hyresgäster som klagat och vill ha nya golv, renoveringar, ny spis eller kylskåp etc.
- Vi har bara en hyresgäst och hon har aldrig klagat.
- Har egentligen ingen kontakt om de inte klagat på något.
- "Fastighetsägarna" sköter hyresförhandlingar och ISS den löpande faktureringen. Hyresgäster tar del av informationsblad från styrelsen och i möjligaste mån ombesörjes hyresgästers krav.
- En besvärlig hyresgäst med sociala problem.
- Svårt att reglera hyran.
- De flesta i styrelsen vill ha bort hyresrätterna, de ställer mest till problem. Jobbigt med hyresförhandling. Tror att hyresgäster fick bättre service tidigare.
- Hon är senil och behöver komma till annat boende
- De är arga och klagat mer än de som äger sina lägenheter.
- Vi har inga som hyr lägenhet, däremot lokaler och där fungerar allt bra.
- Mest pga. att vår hyresgäst inte kräver något för att vara nöjd.
- I stort sett bra men en mångårig rättstvist som uppstod vid erbjudandet om upplåtelse till bostadsrätt har varit ett stort irritationsmoment.

- Svårt för lekmanstyrelser hantera hyresgäster som förväntar sig service, och att hålla reda på vilka regler som ska följas.
- I ett fall där en ny hyresgäst flyttat in har denna på olika sätt fört oss bakom ljuset. Att reda ut följderna har varit både arbetsamt och kostsamt + konfliktfyllt. Hon hälsar inte på mig som ordföranden och har i media påstått förhållanden som inte varit sanna. Hon är välkommen som hyresgäst och vi har trots hennes agerande renoverat badrummet som hon förstört. Vi fick rätt efter förhandling i hyresnämnden.
- Endast 1 hyresgäst som faktiskt inte bor i sin lägenhet, utan på annat håll. Alltid svårt att få tillgång till hennes lägenhet när det behövs. Meddelanden från oss får hon då ta del av långt senare när hon kommer till lägenheten.
- Svårt att veta hur man ska ta hand om dem, de hamnar lite på undantag.

Vad sköter Brf på egen hand ifråga om fastighetsförvaltning och fastighetskötsel och vilka av nedanstående tjänster köper ni in? Köps in/annat sätt. (Fråga 15)

Ekonomi, hyresadministration

- Kassören sköter det, har redovisningsbyrå
- SBC (12 svar)
- Botema
- MBF
- ISS (2 svar)
- Fastighetsägarna (2 svar)
- Ekonomisk förvaltare
- Viss ekonomi sköter ordföranden
- Bejo AB
- UBC
- Redovisningsbyrå,

Handläggning av juridiska frågor

- Ordförande, yrke fastighetsförvaltare
- En del sköter vi, ibland juridisk hjälp
- Vi har en jurist i styrelsen (4 svar)
- Konsult kan ibland anlitas
- SBC (9 svar)
- Vid behov
- SBC som bollplank.
- ISS (2 svar)
- Fastighetsägarna (4 svar)
- Ytterst sporadiskt
- Inte varit aktuellt
- Fastighetsföreningen
- Ännu inte behövts
- UBC
- Delvis Fastighetsägarna

Skötsel av gård och utemiljö

- De boende hjälps åt
- Så gott vi kan
- Har ingen gård (2 svar)
- En medlem åtar sig det.
- Ordförande + boende
- Städare + eget arbete minst 2 ggr/år.
- Fastighets AB Stockholmia.

- Gårdsgrupp
- Fastighetsförvaltningsbolag

Snöröjning

- De boende hjälps åt
- Tak köps in, gård själv
- Investerat i värmekablar
- Boende
- Gård själv. Tak läggs in.
- Taket köps in, gården sköter vi själva.
- Inre själv. Tak köps in.
- Inte tak, som köps in
- Två smålänningar
- Bedöms från fall till fall.
- DM Tak
- Skottar gård, inte tak
- Fastighets AB Stockholmia.
- Werner skottar
- Taket vid behov
- Delvis själva, delvis Driftia
- fastighetsförvaltningsbolag

Trappstädning

- Städfirma
- Firma Antartic
- Städbolag (6 svar)
- Fastighetsägarna
- Schemalagd
- Fastighets AB Stockholmia.
- Sköts av en av de boende.

Inre fastighetsskötsel och service till de boende

- Securitas, ganska dåliga faktiskt, vi ska byta
- Fastighetsskötarfirma
- Merparten köps, vissa sköter styrelsen
- Energibevakning.
- Det är mestadels styrelsen
- FSS
- Loudden fastighetsservice.
- Varierande entreprenörer.
- Fastighetsägarna
- Finns ej
- Styrelsen.
- SBC (2 svar)
- Hjälps åt
- Förstår inte frågan.
- Nacka Drift och skötsel
- Av fastighetsskötare
- Både köps och uträttas av boende

Vilken/vilka av följande mer omfattande ombyggnader/renoveringar har skett i fastigheten efter ombildningen till bostadsrätt. Annat, vad. (Fråga 20)

- Målat väggar och golv i källaren samt toaletter, lägenhet har blivit lokal
- Takmålning, byte av dörrparti (porten)
- Lite reparation av stuprännorna och planer finns på byte av säkerhetsdörrar till lgh.
- Ny undercentral, servitut i grannhuset, målat om, har under de två senaste åren projekterat och tagit fram bygglovshandlingar för att bygga lägenheter på vinden
- Delvis takomläggning, takmålning, byte av takvärmeanläggning, indragning av bredband.
- Bullerskyddsåtgärder inte aktuellt
- Badrum renoverades i brfs regi. Elledningar bytta, såväl stigare, tillförsel som ledningar i lägenheterna. I samband med byggandet av 3 lägenheter i tidigare vindsutrymme lades helt nytt tak.
- Kakelugnar/rökkanaler har öppnats upp på egen bekostnad (valfritt)
- Installerat fibernät i fastigheten. Byggt om butik till restaurang.
- Stamspolat hela fastigheten, installerat eget bredbandsnät i fastigheten.
- Värmekablar tak. Energiinventering/Deklaration. Nya tvättmaskiner. Renovering av murar. Nya uteplatser gårdar.
- Byggt om alla sopenrymmen.
- Dragit in ny el. Takrenovering pågår just nu.
- Renoverat tak.
- Cykelrum till källarförråd. Samtliga vindsförråd har flyttats ned till källaren.
- Fastigheten totalrenoverades i samband/precis innan den blev ombildad.
- Renoverat tak, installerat värmeslingor på tak, asbestsanerat i källaren.
- Framför allt energibesparande åtgärder (byte av styrcentraler etc.) samt trivselhöjande åtgärder (gården).
- Ny värmecentral, nya radiatorventiler, nytt låssystem, porttelefon, fler cykelrum.
- Bytt tegelpannor och målat om taket, renoverat grovsoprummet.
- Byggt 14 nya vindslägenheter.
- Renovering fönster kommer nästa år. Byggt övernattningsrum.
- Gårdarnas skötsel var mycket eftersatt av tidigare värd - Familjebostäder.
- Ny värmepanna från Fortum.
- El i fastigheten, nytt kablage och centraler.
- Byggt om liten lägenhet till lokal, och vinden till tre lägenheter.
- Målat tak.
- Byggt om grunden efter en större fuktskada i hela fastigheten.
- Elrevision, nytt soprum.
- Byte undercentral, ommålning yttertak.
- Byggnation av fastighetsnät för data.
- El.
- Dränering huskropp.
- Lagt ny asfalt.
- Energisparfönster. Stor ombyggnad av lokal för ny hyresgäst. Renoverat tak. Byggt sopsorteringsrum. Byggt/inrett pingisrum. Ny UC.
- Inplanerat för renovering av fönster, bågar och karm. Vi har fått säkerhetsdörrar, portkod, höjt värmen i huset till 21 grader, byggt egen tvättstuga.
- Tätning av ytskikt/balkonger, Målat om taket.
- Ny fjärrvärmeanläggning har installerats, källaren renoverats. Taket målats. Gemensam takterrass byggts av fd. piskbalkong. Trappbelysning utbytts. Dåliga delar av stammen byts ut.
- Bytt samtliga ytterdörrar till lägenheterna 49 stycken.
- Ska bygga om en lokal som stått tom i 1 år till förskola.
- Fjärrvärmecentral
- Nya elstigare. Bredband, IP, Telefoni. Fiberkabel TV.
- Skalskydd. Eget bredband (fiberlan).

- Bytt alla lägenhetsdörrar.
- Nytt tätskikt av innergårdens markyta mot underliggande garage. Målning av tak.
- Stambyte 2/3 genomfört. 1/3 i tingsrätten. Balkonger på väg liksom försäljning råvind, nytt tak, renovering fönster.
- Byte panncentral - fjärrvärme.
- Iordningsställt kakelugnar
- Badrum i samband med stambyte. Fjärrvärme indraget.
- Takomläggning. Byte av elstammar.
- Förstärkt dörrar med skydd som gör det svårare att bryta upp dörrarna till alla lägenheter. Kontinuerlig renovering av hyresrätterna. Stambyte gjort 1988.
- Takrenovering.
- Målat om taken, bytt elkablar i stuprören.
- Renoverat tak. Bytt varmvattenberedare.
- Sopsugsanläggning 2007.
- Säkerhetsdörrar har installerats.
- Renoverat fuktskador i källare. Samfälligheten som vi är med i har renoverat vår gemensamma tvättstuga.
- Rökkkanaler + imkanaler till alla lägenheter. Tvättstugan delvis upprustad. En bullrande luftkondetoneringsanläggning på gården har rivits och plantering gjorts. En latenin har rivits på gården.
- Internetbaserat system för styrning av värme- och ventilationssystem. Inmontering av balofixkranar i alla lägenheter. Rörelsestyrda belysningar i trapphus, källare och garage.
- På gång: Bullerskyddsåtgärder, renovering av fönster/fönsterbågar, bredband med fiber (under 2008/2009).
- Soprummet har moderniserats och fettavskiljare installerats (gemensamt för våra tre restauranger).
- Bytt ut plåtskoningar på taket och gaveln.
- Bytt tak.
- Byggt soprum, investerat i ny vatten- och fjärrvärmecentral.
- Byggt vindsvåning.
- Alla tak är omgjorda.
- Passersystem/tvättstugebokning. Hemsida.
- Nya ytskikt i samtliga 44 badrum pga. en del var fuktskadade (krav från vårt försäkringsbolag).
- Takåtgärder.
- Renovering av strandlinje och brygga.
- Asfalterat parkering etc.
- Finns ingen (tvättstuga)
- Nya elstigare

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB

är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Vi är konsult åt stadens förvaltningar och bolag, men hjälper även andra kunder med allt inom statistik, prognoser och utredningar.



USK

**Stockholms Stads Utrednings-
och Statistikkontor AB**

Box 8320, 104 20 Stockholm

Telefon: 08-508 35 000

Besöksadress: Kaplansbacken 10

Telefon: 08-508 35 000

Fax: 08-508 35 079

E-post: info@usk.stockholm.se

www.uskab.se