CHALMERS

Medlemmars engagemang i bostadsrättsföreningar

Med perspektiv på dagens livsstil

Examensarbete inom Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik

MADELENE ABU IZAM
ELLEN BJURHEM

Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Examensarbete BOMX03-17-31
Göteborg, Sverige 2017

Medlemmars engagemang i bostadsrättsföreningar

Med perspektiv på dagens livsstil

MADELENE ABU IZAM & ELLEN BJURHEM

Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2017

Members’ participation in tenant-owner apartments
With a perspective on today's lifestyle

MADELENE ABU IZAM, 1993
ELLEN BJURHEM, 1995

© MADELENE ABU IZAM, ELLEN C. BJURHEM
Department of Architecture and Civil Engineering
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag: Illustrerad bild skapad av Vectorarte / Freepik

Chalmers
Göteborg, Sweden 2017

Sammandrag

Följande arbete är ett examensarbete som är skrivet vid intuitionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Författarna, Madelene Abu Izam och Ellen Bjurhem, har i samarbete med byggkonsultbolaget Sustend AB diskuterat fram en problemformulering kring dagens låga engagemang i bostadsrättsföreningar. Syftet med arbetet blev då att undersöka den aktuella situationen kring engagemang i bostadsrättsföreningar. Vidare var syftet att formulera rekommendationer hur engagemang för medlemmar i en bostadsrättsförening kan höjas med perspektiv på dagens livsstil.

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som syftar till att i föreningens fastighet upplåta lägenheter som bostadsrätter till förfogande för medlem. Föreningen bygger på demokrati och ansvarstagande som skall vara representerad av av en styrelse med minst tre personer som företräds av medlemmarna. Styrelsens funktion är att driva strategi och beslut för att upprätthålla en fungerande föreningen och sköta underhållet kontinuerligt för föreningens fastighet. Problematik uppkommer i samspelet mellan styrelse och övriga medlemmar i föreningen vilket syns då motivationen för medlemmarna är låg. Genom att arbeta proaktivt undgår föreningen plötsliga och stora kostnader för akut underhåll som annars kan skapa konflikter mellan styrelse och föreningens medlemmar. Problematiken tycks bottna i ofullständig kommunikation.

Studien har baserats på frågeställningen om hur hur engagemang kan höjas bland medlemmarna och hur styrelsearbete kan bli mer attraktivt samt vad det finns för utvecklingspotential när det gäller kommunikation mellan styrelse och övriga medlemmar i föreningen. Ändamålet blev då för författarna att ta fram förslag på hur styrelsen kan arbeta med motivation för att engagera medlemmar i en bostadsrättsförening och hur smartare beslut skall tas för fastigheten som föreningen äger. För att hitta vilka faktorer som går att utveckla hos bostadsrättsföreningar ligger perspektiv på dagens livsstil. Studien baseras på en kombination av sekundärdata av litteraturstudie och en referensstudie och primärdata via en enkät och semistrukturerade intervjuer.

Studien belyser vikten av att upprätta samt upprätthålla en underhållsplan, även vid nybyggnation. Genom att låta samtliga medlemmar i föreningen ta del av uppgifterna skapas en betydelsefull förståelse. Likaså uppmuntras förståelse och acceptans om konsekvenser av styrelsearbetet förmedlas korrekt vilket motverkar motståndsreaktioner. Uteblivet engagemang från medlemmar i bostadsrättsföreningen beror huvudsakligen på tidsbrist och kort boendetid i föreningen, då styrelsearbete bortprioriteras.

Bostadsbristen präglar nya sätt att bo, och innovativa bostäder med hållbarhet i fokus skapar förutsättningar för medlemmarna i bostadsrättsföreningar att motiveras till engagemang. Ur motivationsteorierna framgår det att engagemang främjas när individen får vara med och bygga upp processer i arbetet vilket ger en känsla av frihet och acceptans. För att uppnå motivation skall individen ha tro på att lyckas i arbetet.

Nyckelord: Bostadsrättsförening, Engagemang, Livsstil, Motivationsfaktorer

Abstract

The following bachelors thesis is written at the Department of Architecture and Civil Engineering at Chalmers University of technology. The authors, Madelene Abu Izam and Ellen Bjurhem, has by collaboration with the construction-consulting company Sustend AB, reached a problem definition about today's tenant-owned apartments and has worked to reach recommendations to the management board and future studies about the subject.

A tenant-owned apartment association aims to deed apartments in the associations' real-estate in disposal to the members. The association is depending on democracy and participation, whence it will have a management board whom is represented by at least three persons from the association. The management board main function is to pursue strategic work and maintain a functional association. There is a problem defined in the collaboration between the maintenance board and the other members. The problem is found in the low participation levels. By working proactive, the board will evade sudden and large costs for emergency maintenance, that can create conflict between the board and other members. The problem seems to root in deficient communication.

The thesis is based on the question formulation on how the motivation can develop and to study the potential to develop the communication between the maintenance board and the other members. The purpose of the thesis is, because of the question formulation, to reach proposals of how the maintenance board can work with motivation to engage the members and to keep the real-estate to maintain correctly managed. To find the factors that can develop with the tenant-owned apartment association, the perspective was set on todays lifestyle. The thesis is based on a combination of secondary data in form of literature studies and reference studies and primary data that are collected by a survey and semistructured interviews.

The thesis illuminates the importance of creating and follow a maintenance plan. By letting all members in the association take participation in the information a meaningful understanding is created. As well as the members will be encouraged to understand and accept, if the consequences of the boards work is correctly mediated, this will also discourage resistance. Defaulted participation is most likely depending on lack of time and brief time as a member in a tenant-owned apartment association, the work of being on the board is not a priority.

The housing shortage imprints on new ways to live, innovational accommodations with focus on sustainability creates prerequisites for the members in the tenant-owned apartment association to be motivated to participate. By the motivational theories it appears that involvement is encouraged when an individual person is involved with building processes in their work, that gives a feeling of freedom and acceptance. To reach motivation, the individual person should believe in success.

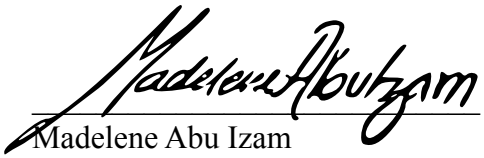
Keywords: tenant-owned apartment, Participation, Lifestyle, motivating factor

Förord

Det här examensarbetet utfördes som avslutande moment för programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng.

Ett stort tack vill vi rikta till vår handledare Mihail Serkitjis på Chalmers Tekniska Högskola, på institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Med gedigna erfarenheter och gott kunnande har Mihail Serkitjis bidragit till arbetets utformning och skrivprocess. Idén till detta arbete diskuterades fram tillsammans med vår externa handledare Anton Klintenberg, VD på Sustend AB i Göteborg. Vi vill tacka Anton med kollegor för ert engagemang och intresse. Ett tack riktas till de personer som ställt upp för intervjuer.

Vi vill också avsluta med att tacka våra opponenter och vänner Anna Lilienberg och Frida Nilsson som bidragit med värdefulla reflektioner.



Madelene Abu Izam

Ellen Bjurhem

Göteborg 2 juni 2017

Innehållsförteckning

Sammandrag **I**

Abstract **II**

Förord **III**

1. Inledning **2**

1.1 Bakgrund 2

1.2 Syfte 3

1.3 Avgränsningar 3

2. Metod **4**

2.1 Intervjustudie 5

2.2 Enkätstudie 5

2.3 Referensstudie 6

2.4 Metodkritik 6

3. Bostadsbristen präglar nytt sätt att bo **7**

3.1 Bostadspolitik 7

4. Bostadsrättsföreningen **10**

4.1 Styrelse 10

4.2 Studie med medlemmar 12

4.3 Intervjuer med medlemmar 15

5. Motivationsfaktorer **18**

5.1 Herzbergs tvåfaktors-teori 18

5.2 Självbestämmande teorin 19

5.3 Målsättningsteorin 19

6. Referensstudier **22**

6.1 Riksbyggen Brf Viva 22

6.2 Ikano Bolabb 25

6.3 HSB Living Lab 25

6.4 Boklok 27

7. Sammanfattning och diskussion **30**

8. Slutsater och rekommendationer **33**

Referenser

Bilaga A – Enkät boende i bostadsrätt

Bilaga B – Intervjufrågor

Begreppsförklaringar

Dagens livsstil	Hur människor väljer att leva med inverkan från trender, sociala faktorer och familjeförhållande.
Innovativa bostäder	Bostäder som utformas från nya ideér och lösningar med hänsyn till social-, ekonomisk- och miljömässig hållbarhet.
Medlemmar	I detta arbete är medlemmar samtliga personer som tillhör bostadsrättsföreningen.
Nischade boenden	Ett boende som specialiserats sig till en inriktning och karaktär med utmärkande egenskaper.
Yngre generationen	Den generation som idag är 18-29 år.

1. Inledning

Tillsammans med Sustend AB diskuterades problematiken kring att bostadsrättsföreningarna ofta avsätter för lite pengar för kommande renoveringar och att engagemanget bland medlemmarna är lågt. Samtidigt finns det för lite baskunskap om styrelsearbete i en bostadsrättsförening, främst när det gäller tekniska och ekonomiska frågor. En frågeställning framkom om hur detta kan förändras och att det här finns utvecklingspotential för kommunikation mellan styrelse och medlemmar. Sustend AB är ett byggkonsultföretag som hjälper företag och bostadsrättsföreningar att bygga, vårda och utveckla fastigheter.

Ändamålet blev för författarna att undersöka vilka typer av motivationsfaktorer som kan appliceras för att engagera medlemmar i en bostadsrättsförening och för att fastigheten som föreningen äger skall underhållas på bästa sätt. För att hitta vilka faktorer som går att utveckla hos bostadsrättsföreningar när det kommer till engagemang ligger perspektiv på dagens livsstil.

1.1 Bakgrund

Enligt boverket bor 94% av befolkningen i en kommun där det råder bostadsbrist. Med denna omfattande bostadsbrist måste det byggas 700 000 nya bostäder de närmaste tio åren. Om målet skall uppnås krävs en nästan dubbelt så hög byggtakt som idag (Boverket, 2015). Boendeformen för pågående byggnationer är främst bostadsrätter i storstäderna Stockholm och Göteborg. Enligt prognos var förväntningarna att det skulle byggas fler hyresrätter än bostadsrätter vilket det inte blev, Hans-Åke Palmgren, bostads analytiker på Boverket kan inte svara på varför det blivit så, men kan konstatera att bostadsrätter byggs och detta sker i rasande fart.

I de tre första kvartalen under 2016 var påbörjade nybyggnationer av bostadsrätter 41% högre än för föregående år, där cirka hälften uppskattas till att upplåtas som bostadsrättsföreningar. Enligt Statistiska centralbyrån (2016) påbörjades 32 649 stycken lägenheter bebyggas varav 17 937 är placerade inom storstadsområdena. Trots detta hävdar Janne Sundlinge (2016) i en artikel i Dagens Samhälle att Boverket inte kommer att kunna uppnå sitt mål med 700 000 nyupplåtna bostäder 2025. En anledning är att det krävs 1200 miljoner kronor för att uppnå målet, bortsett från kostnader för bostäderna som idag börjat byggas. Det är en orealistisk stor investering som kräver att alla kommuner har lika höga ambitioner, påstår Sundlinge. Förutom den ekonomiska aspekten förutspår Arbetsförmedlingens prognos för 2017 att bristen på kompetens inom byggbranschen kommer att kunna bromsa byggprocesser runt om i landet. Framförallt ligger ett orosmoln över kommunernas kapacitet att behandla bygglov (Lundgren, 2016).

Allt fler människor vill bosätta sig på samma ställe, vilket bidrar till att boytan måste minska per person. Det är dock inte bara urbaniseringen som påverkar hur boendeformer utvecklas i dagens samhälle. Familjekonstellationer förändras och det sociala livet påverkar hur bostäderna utformas. Många familjer varierar i storlek varannan vecka eller under helger (Sjödin, u.å). Enligt Sverige BostadsrättsCentrum, SBC, som är en av Sveriges största leverantörer av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar är efterfrågan på förvaltningstjänster något som ökar i takt med att antalet aktiva bostadsrättsföreningar växer, främst genom nyproduktion men även genom ombildning (SBC, 2016). Under de senaste tio åren har antalet bostadsrättsföreningar i Sverige ökat med drygt 6500 föreningar. Sustend AB upplever att det är just inom föreningen det finns brist på baskunskap. En annan anledning till att fastigheterna har problem med underhållsarbete beror på bristfällande kommunikation i styrelsen. Ytterligare problem är att föreningarna avsätter för lite pengar till kommande renoveringar. Swedbank och sparbanker (2016) gjorde en studie på över 1000

bostadsrättsföreningar. Resultatet visade att situationen kring det låga och obefintliga sparandet riskerar att bostadsrättsinnehavare får kraftigt höjda månadsavgifter. Vid ett löpande underskott påverkas boendekostnader, värdet på bostadsrätten och därmed bankernas kreditgivning.

Styrelsen i föreningen består för det mesta av lekmän utan fackkunskap. Dessa personer skall hantera bostadsrättsföreningens värde genom beslut och ansvar som har betydelse för fastighetens välmående. Helena Klåvus, utvecklingschef på SBC, kan konstatera att många ledamöter saknar kunskapen om styrelsearbete, även om det ser mycket olika ut från förening till förening. Klåvus beskriver att det inte är ovanligt att medlemmarna blir övertalade att gå med i styrelsen utan vetskap om vad det innebär. I de fall då lägenheten ska säljas av inom kort kan långsiktigheten försummas och de incitament som finns blir då endast att höja värdet på fastigheten kortsiktigt.

Så vem ska förvalta dessa nya byggnader som byggs idag? Bostadsrättsföreningen har ansvaret för det gemensamma för hela fastigheten, gemensamma utrymmen i denna, stamledning för avlopp, värme, gas, el och vatten med mera (Grauers, 2014). Eftersom antalet bostadsföreningar stiger i antal och följden av vår livsstil som skapar nya behov blir viljan för investering i förvaltningstjänster högre (SBC, 2016).

1.2 Syfte

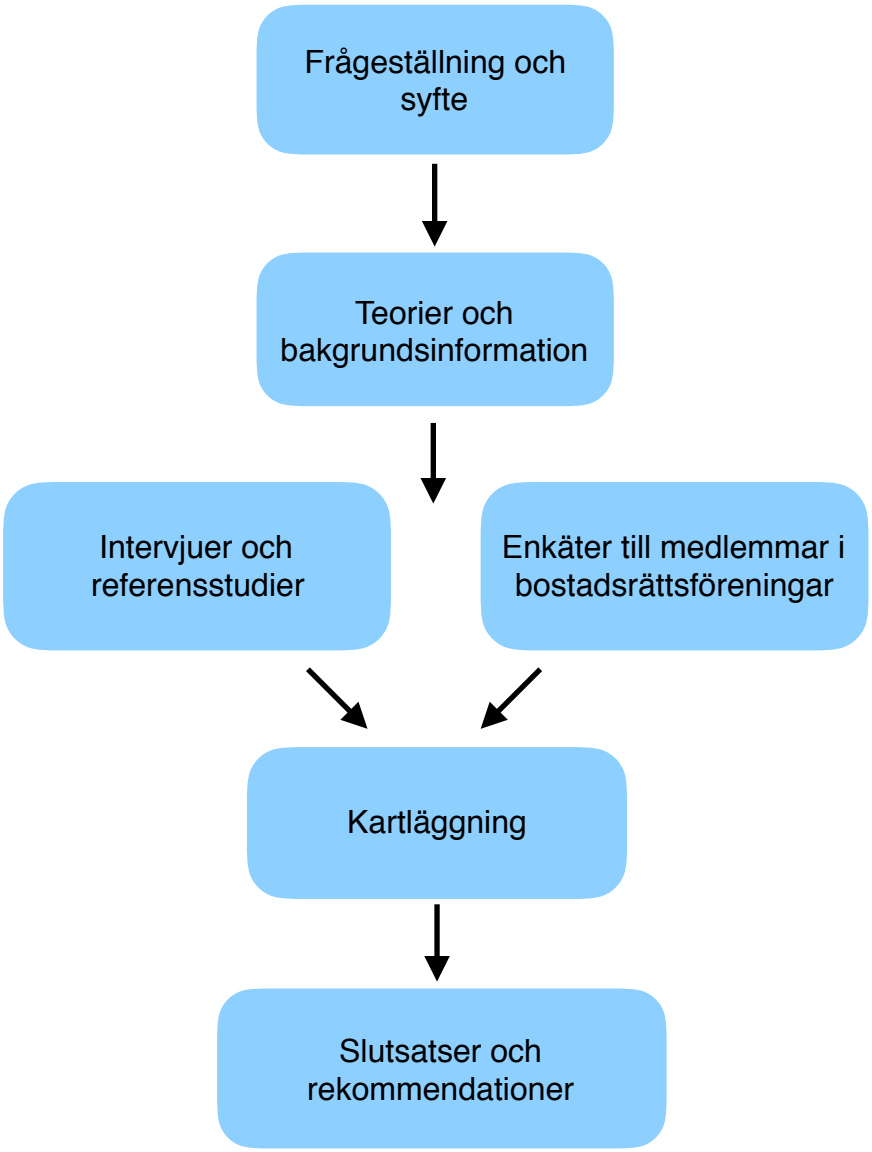
Syftet med arbetet är att undersöka den aktuella situationen kring engagemang i bostadsrättsföreningar. Med en studie på några utav de projekt som innefattar innovativa bostäder tillsammans med enkäter och intervjuer med bostadsrättsinnehavare har studien fokuserat på hur medlemmarna i bostadsrättsföreningar kan motiveras till engagemang. Vidare var syftet att formulera rekommendationer hur engagemang för medlemmar i en bostadsrättsförening kan höjas med perspektiv på dagens livsstil.

1.3 Avgränsningar

I detta examensarbete är bostadsrättsföreningar i fokus. Referensobjekt är svenska projekt där fokus ligger på antingen bostadsrätter med inriktad målgrupp, social hållbarhet eller andra innovationslösningar som i slutändan kan gynna bostadsrättsföreningarna. Arbetet utgår ifrån en generell bild av bostadsrättsföreningar utan hänsyn till specifika bostadsrättsföreningar eller områden.

2. Metod

Tillvägagångssättet för detta arbete redovisas i Figur 1. Tillsammans med Sustend AB diskuterades det fram en frågeställning om hur medlemmar i bostadsrättsföreningar kan bli mer engagerade för att vidare få föreningen att ta smartare beslut för fastighetens underhåll. Efter att en frågeställning formulerats beslutades metoden för denna studie. Metoden består av både primär- och sekundärdata där datainsamling främst skett genom enkäter, intervjuer, litteraturstudier och referensstudier. Genom artiklar och rapporter från branschaktiva företag, bland annat Sustend AB. Examensarbetet baseras till en del på sekundärdata från företag som arbetar med bostäder, i huvudsak bostadsrätter, kombinerat med teorier om motivationsfaktorer från fackvetenskapliga artiklar samt böcker. För kartläggning av studien har samtliga kapitel sammanfattats för att läsaren lättare skall kunna följa med i sammanhanget. Ambitionen med detta arbete blev att rekommendera till vidare studier och att läsaren skall få en övergripande bild för utvecklingspotentialen inom området.



Figur 1. Arbetsprocessen.

2.1 Intervjustudie

Syftet med intervjuerna var att få en fördjupad inblick i hur arbetet med framtidens boendeformer ser ut i dagens läge samt fördjupad kunskap av bostadsrättsföreningar och arbetet kring dessa. Det urval av intervjupersoner som gjordes syftade till att ge information från personer som arbetar med bostadsrättsföreningar eller byggprocessen av bostadsrätter för att få en övergripande bild. De intervjuade personerna representerar tre företag som arbetar nytänkande och innovativt med bostäder och utvecklingen av boendet. Vidare beskrivs den intervjuteknik som författarna förhållit sig till samt hur urvalet av respondenter har tagits fram.

Den 27 februari utfördes en intervju med Peter Sellberg, som arbetar på Riksbyggen och Johanneberg SciencePark, där han arbetar som konceptutvecklare med bostadsrättsföreningen Brf Viva. Som konceptutvecklare får han utmana dagens boendenormer och utveckla nya innovativa idéer för hur bostadsrättsföreningen kan utformas.

David Albinsson, fastighetsförvaltare på HSB, intervjuades den 3 mars på Johanneberg SciencePark. Han arbetar med bland annat med forskningsfastigheten Living Lab där utvecklingsförslag för framtidens boende tas fram dagligen med hänsyn till social standard, men även utifrån innovativa tekniska lösningar.

Den 27 mars intervjuades Johan Lundin som är konsultchef i Göteborgsregionen på Sveriges BostadsrättssCentrum, Lundin har stor erfarenhet med att jobba med styrelser i bostadsrättsföreningar. SBC är ett av landets ledande företag inom ekonomisk, teknisk förvaltning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar.

Genom att välja metoden semistrukturerade intervjuer har författarna ställt öppna frågor om ämnet bostadsrätter samt de specifika bostäder respektive intervju handlade om. Underlag för intervjufrågor hittas i Bilaga B. Den intervjuade personen fått möjlighet att berätta så mycket som möjligt utan att bli påverkad av ledande frågor, vilket resulterar i att personen får ge sin egen bild av verkligheten (Blomkvist & Hallin, 2014). Genom att intervjua personer från olika företag med olika intressen, samt personer med olika befattningar, uppfattades skillnader i synvinklar och analyser vilket var värdefullt för författarna. Anteckningar från intervjuerna bearbetades därefter genom att urskilja nyckelord och sortera texten, därefter kunde den sammanfattas där relevant data involverades. Den sammanfattande texten av intervjun distribuerades därefter till respondenten för justering och godkännande.

Vidare har mindre omfattande intervjuer utförts. Dessa personer fick valmöjligheten att medverka i en intervju efter att ha svarat på arbetets enkätstudie. Frågorna utgick från enkäten men gav den intervjuade personen större möjlighet att svara mer utförligt. Detta genom att förklara en bakgrund som gav författarna en djupare förståelse kring bakomliggande faktorer till svaren i enkätundersökningen.

2.2 Enkätstudie

Som en primär datainsamling skickades en enkät ut till målgruppen boende i bostadsrätt. Enkätstudien gjordes för att få inblick i de boendes engagemang och fanns som en länk där forumet för delning av länken var Facebook, svarsfrekvensen uppnådde 47 svar. Genom enkätstudien fick författarna möjlighet att upptäcka faktorer som påverkade medlemmarnas motivation. Exempelvis

framkom det om den planerade boendetiden påverkade medlemmarna att vara mer eller mindre engagerade i föreningen. Svarsalternativen utgjordes med en variation av öppna frågor med valfri text och enligt skala. Den fullständiga enkäten kan hittas i Bilaga A.

2.3 Referensstudie

För att studera konceptuella bostäder som byggs idag gjordes referensstudie på några koncept som producerats i Sverige. Syftet med referensstudien var att undersöka om nischade boenden kan skapa engagemang med hjälp av dess koncept. De projekt som studerats är projekt som författarna valt ut efter eget intresse av innovativa bostadsrätter.

- Brf Viva
- Ikano BoLabb
- HSB Living Lab
- Boklok

Riksbyggens bostadsrättsförening, Brf Viva, har redan vid konceptutveckling anammat ett hållbarhetstänk för miljömässig och social hållbarhet. Detta leder till att fastighetens livslängd är en central del, likaså människans sociala beteende där gemenskap och engagemang är ledord. HSB LivingLab är ett projekt som inte innehåller några bostadsrätter men som valdes för den forskning om hållbarhet som sker i huset. Forskning som författarna anser kan appliceras i bostadsrätter. Ikano BoLabb och Boklok innehåller både bostadsrätter och hyresrätter. Ikano BoLabbs innovativa lösningar appliceras på en utvecklande boendeform som riktar in sig på flexibla familjekonstellationer. Boklok bygger med målet att bygga prisvärt för alla och har bland annat satt den boendes önskemål i fokus.

2.4 Metodkritik

Problematiken kring styrelsearbete och engagemang i bostadsrättsföreningar är individuellt och skiljer sig från förening till förening. Avgörande faktorer kan beröra föreningens förutsättningar såsom ekonomi och lokalisering vilket studien berört men bortsett från i diskussion.

Intervjuerna stannar av som en täckande beskrivning. Vid intervjuer med personer som representerar ett företag finns det en risk att de negativa aspekter inte framkommer eftersom personen i fråga ser till sitt eget intresse som representant.

Genom enkätundersökningen som skickades ut genom Facebook bör läsaren beakta att majoriteten som svarat inte tillhör en äldre generation. Respondenterna bor i olika föreningar och undersökningen kan endast utgå från en generaliserad bild.

3. Bostadsbristen präglar nytt sätt att bo

För att minska bostadsbristen kan bostadsbyggandet kompletteras med en förändring av sättet att bo. Lasse Nicklasson (2016) skriver i en artikel på Chalmers Tekniska Högskolas hemsida att det kommer att behövas en utveckling av effektivitet och hållbarhet. I framtidens förtätade städer ökar tomtpriser explosivt och nya sätt att exploatera mark präglas av att utnyttja höjden i bostäder, snarare än golvyta. Exempelvis kommer sovloft vara en självklarhet i det nya boendet. De klassiska rumsutrymmena kommer att ersättas av hus som bygger på funktionalitet. Ett utrymme som används sällan kan enligt forskarna bakom HSB Living Lab utan svårigheter delas med andra. Idag är tvättstugan ett gemensamt utrymme i bostadsrätter, men HSB Living Lab utmanar dagens byggnormer. Det inkluderar även utrymmen som anses användas mer sällan som gemensamhetsutrymmen. I forskningsstudien delas kök, vardagsrum, dusch och balkong av sex lägenheter, berättar Nicklasson.

Det är inte bara bostadsbristen som präglar hur boendet utvecklas. Dagens familjekonstellationer förändras i form av att föräldrar separerar och barnen slits mellan bostäderna. Vid 17-års ålder har var tredje barn varit med om en separation (Tollebrant, J. 2013). Dagens bostadsutformning gör att man som separerad förälder har tomma rum varannan vecka då barnen är hos den andra föräldern. Nu har många bostadsprojekt anammat perspektivet funktion före rum. Den framtida planlösningen är inte längre öppen, utan flexibel. Det laboreras med flyttbara väggar som kan göra om ett stort sovrum till två mindre, eller en matsal som kan förstoras då ett större sällskap ska besöka hemmet (Ledel, J. 2016).

Enligt Ola Nylander, konstnärlig professor och föreståndare för Centrum för Boendets Arkitektur, sedan 2017, har bostadspolitiken i och med bostadsbristen hamnat på fel köl. Det talas mycket om kvantitet, att uppnå en viss mängd bostäder per år, men frågan om kvalitet är helt bortglömd menar Nylander i en intervju med P1. För att få fart på bostadsbyggandet för ett långsiktigt perspektiv nämns tre åtgärder; kooperativt bostadsbyggande, riktat bostadsstöd och att bygga med hög kvalitet. Ett syfte med uppstarten av Centrum för Boendets Arkitektur är att flytta fokus från kortsiktiga ekonomiska lösningar till en hållbar bostadspolitik. Fokus hamnar då istället på långsiktighet inom både socialt och ekologisk hållbarhet. Den sociala hållbarheten sätts i större fokus och de boende sätter allt högre krav på att få möjligheten att exempelvis bjuda hem större sällskap (Källén, 2017).

3.1 Bostadspolitik

Genom att granska bostadspolitikens utveckling förutspås framtidens krav för bostadsrättsföreningar. Mellan 1980-talet och tidigt 2000-tal började gränserna mellan social-, miljö- och bostadspolitik att suddas ut. Miljömålet God bebyggd miljö utformades i miljömålspropositionen år 1998 och berör idag verksamhetsområdena bostadsförsörjning, översiktlig planering samt kvalitet i byggande och förvaltning. Förvaltningen av bostäder uppmärksammades också under samma tidsperiod då Bolagsverket fick i uppdrag att undersöka underhållsnivåer på bostadsbestånden. Rapporten Bättre koll på underhåll publicerades 2003, där det konstaterades att miljonprogramsbostäder stod inför en rad underhållsbehov. Bolagsverket föreslår i rapporten att det skulle ges möjlighet att avsätta vinstmedel till en underhållsfond och att det skulle finnas möjlighet för investeringsstöd (Bolagsverket, 2007).

Att avsätta för lite pengar för underhåll framstår vara ett ihållande problem, än idag. Swedbank och sparbankernas analys (2016) hävdar att 56 % av 1059 undersökta bostadsrättsföreningar sparar för lite. Enligt undersökningen lägger 18 % av de 1059 tillfrågade inte undan några pengar alls. De

bostadsrättsföreningar som avsätter för lite pengar i dagsläget löper stor risk att tvingas höja sina avgifter avsevärt i framtiden.

Redan 2012 beslutade regeringen att utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen. Uppdraget var att belysa konsekvenserna av ett sådant förslag för berörda aktörer, analysera ansvarsbestämmelserna i plan- och bygglagen och konsumenttjänstlagstiftningen samt lämna de författningsförslag inom plan- och byggregelverket som bedöms lämpliga. Frågeställningar hade redan då uppkommit om kravens utformning för byggnation då dagens funktionskrav skiljer sig starkt från den tidigare byggnormens detaljkrav genom att främja olika tekniska lösningar. Då vissa krav är för detaljerade eller kostnadsdrivande av byggherrarna samtidigt som det uppfattas som alltför otydligt, gynnar det inte effektiviteten för byggandet (Statens offentliga utredningar, 2012).

I juni år 2016 sammanställdes regeringens förslag för att i allmänhet öka bostadsbyggandet. Ett förslag är att kolla över Boverkets byggregler där syftet är att modernisera och förenkla regelverket samtidigt som konkurrensen ska ligga på en bra nivå med ett långsiktigt hållbart byggande i sikte. Om Boverkets byggregler skall ändras skall huvudsakligen bygg- och konstruktionsregler samt regler som gör det svårare, långsammare eller dyrare än nödvändigt att bygga, ses över. För att underlätta för bostadsbyggandet under 3-5 år skall förutsättningarna för att införa en temporär lagstiftning förberedas (Regeringskansliet, 2016).

Under panelsamtal på konferensen ”Bostadsforum”, diskuterades de förslag som lagts fram för att öka bostadsbyggandet. Peter Wågström ansåg att de 22 förslag som regeringen presenterade 2016 är viktiga för att förenkla byggandet. Däremot ansåg Wågström att under de senare åren bara har byggts för dem som har råd att betala. Hela panelen var överens om att det behövs en ny social bostadspolitik för att minska segregeringen och bjuda in de som står utanför bostadsmarknaden (Sköld, 2017).

Senaste åren har framförallt konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden ifrågasatts då det lyfts fram att bostadsmarknadens villkor förändrats med tiden då dagens bestämmelser i bostadsrättslagen inte är anpassade till dagens verklighet. De flesta bostadsrättsföreningar har en god ekonomisk grund med förutsättningar för ett långsiktigt tryggt boende. Dock hävdas det att de bostadsrättsföreningar som ej är ekonomisk hållbara gynnas av dagens regler då det är svårt att bedöma riskerna för den som avser köpa en bostadsrätt.

Regeringen har därför presenterat en omfattande utredning som benämns, “Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.” De förändringar som presenteras föreslås träda i kraft 1 januari 2019. Det grundläggande problemet som beskrivs är kortsiktigheten. Rapporten beskriver problemet som att det är utmärkande för bostadsrättsföreningar att det finns incitament för kortsiktigt tänkande då medlemmarnas tidsperspektiv endast är den tid de själva kommer bo där. Föreningen skjuter då fram problemen och tillslut flyttar styrelsemedlemmarna, vilket då betyder att dem inte behöver vara med när underhållet skall äga rum. Under årsstämman har dem som planerar att sälja sin bostad eller inte planerar att bo i föreningen under en längre tid argumenterat för låga avskrivningskostnader och låg årsavgift för att gynna sin egen privatekonomi. Dock blir då innebörden att det inte avsätts pengar att betala den förslitning som uppkommer.

"Låt bostadsrättsföreningarna sätta på helljuset istället för att köra bilen med släckta lysen och blicken i backspegeln – alla vinner på det."
Regeringens utredning Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Förändringarna som förväntas att ske är påtagliga då det kommer att påverka bostadsrättsköpare, bostadsrättsägare och styrelseledamöter. Köpare av nyproducerade bostadsrätter får stärkt skydd gentemot byggbolagen. Styrelsen beviljas inte automatiskt ansvarsfrihet och de framtida boende skall få mer insikt i interimstyrelsens beslut. Den ekonomiska planen för nybyggnationer skall vara rättvisande, realistiska och knutna till de framtida underhållskostnaderna för kommande 50 år där även äldre föreningar kan komma få samma krav.

Medlemmarna kommer att påverkas i den mån att det blir tydligt reglerat om vad man är ansvarig för i sin lägenhet. Tveksamheter skall ej finnas om vem som ansvarar för exempelvis balkongen, gräsplätten eller terrassen. Utgångspunkten är även att det skall vara rättvist mellan varje generation av bostadsrättsinnehavare som skall vara med och betala för sin förslitning samt bidra till återanskaffningskostnaden, kostnad för underhåll. Därav blir det mer jämt fördelat mellan de olika generationer för de underhåll som uppstår vid olika tidpunkter. Det är sannolikt att avgifterna kan komma behöva höjas om kravet ställs att föreningens ekonomi skall vara balanserad på lång sikt. Då budgeteringen för större underhållsåtgärder inte kan bortses och måste redovisas kommer det troligtvis finnas större kostnader än innan vilket också gör att avgifterna kan behöva höjas för att täcka dessa framtida utgifter (Statens offentliga utredningar, 2017).

Sammanfattning
Regeringen är på framfart att utreda och tillträda nya regler för byggandet i Sverige. För bostadsrätter blir påverkan både i projekteringsprocessen och för bostadsrättsföreningen med styrelsen som ansvarig som skall förvalta fastigheten, för både nybyggnation och äldre föreningar. Det skall bli mer rättvist mellan varje generation av bostadsrättsinnehavare, detta kan komma att höja avgiften men i slutändan gynna fastighetens skick när det kommer till underhåll.

4. Bostadsrättsföreningen

Vid ett köp av bostadsrätt innebär det att köparen köper in sig i bostadsrättsföreningen och blir delägare i den ekonomiska föreningen, för rätten att bo i lägenheten (Borättupplysning Skåne, u.å.).

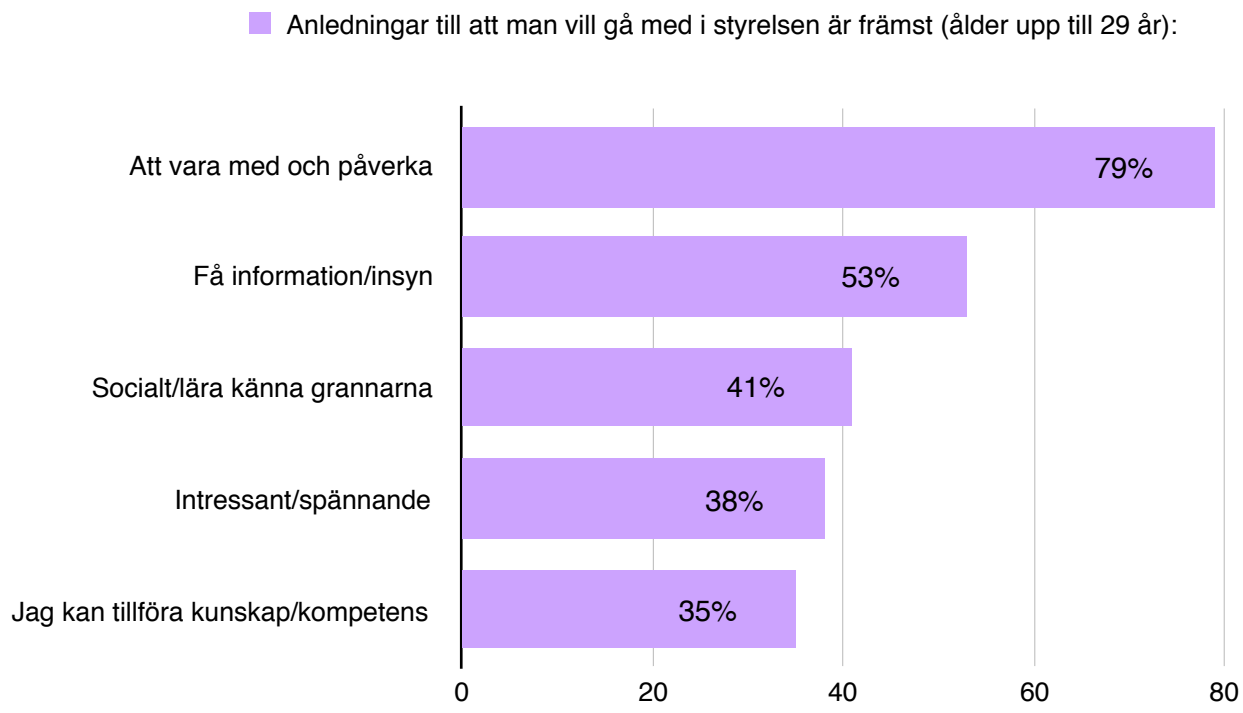
En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som syftar till att i föreningens fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätter till förfogande för medlemmar. En bostadsrätt består av minst tre lägenheter upplåtna med bostadsrätt där föreningen skall ha en styrelse representerad av minst tre personer som företräds av medlemmarna. Krav är också att föreningen måste ha minst en revisor som är kompetent nog för uppdraget (Bolagsverket, 2016). Varje år måste det upprättas en årsredovisning och revisionsberättelse då bostadsrättsföreningen är bokföringsskyldig enligt lag. I största möjliga mån skall fastighetsägaren också förbruka så lite resurser som möjligt samt välja de miljövänligaste alternativ i den mån de går vilket är krav enligt miljöbalken (HSB, 2015).

Vid bostadsföreningens start upprättas föreningens stadgar i form av grundläggande regler. Det är medlemmarna som väljer ut styrelse och revisor. Stadgarna skall innehålla information om ansvarsfördelning gällande underhåll och reparationer för respektive bostadsrättshavare. Stadgarna styr också avgifterna i föreningen som till exempel upplåtelseavgiften, och överlåtelseavgift samt hur dessa skall beräknas. Det skall finnas med hur vinsten fördelas och regler kring hur vinsten hanteras samt med vilka medel som avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet (Bolagsverket, 2016).

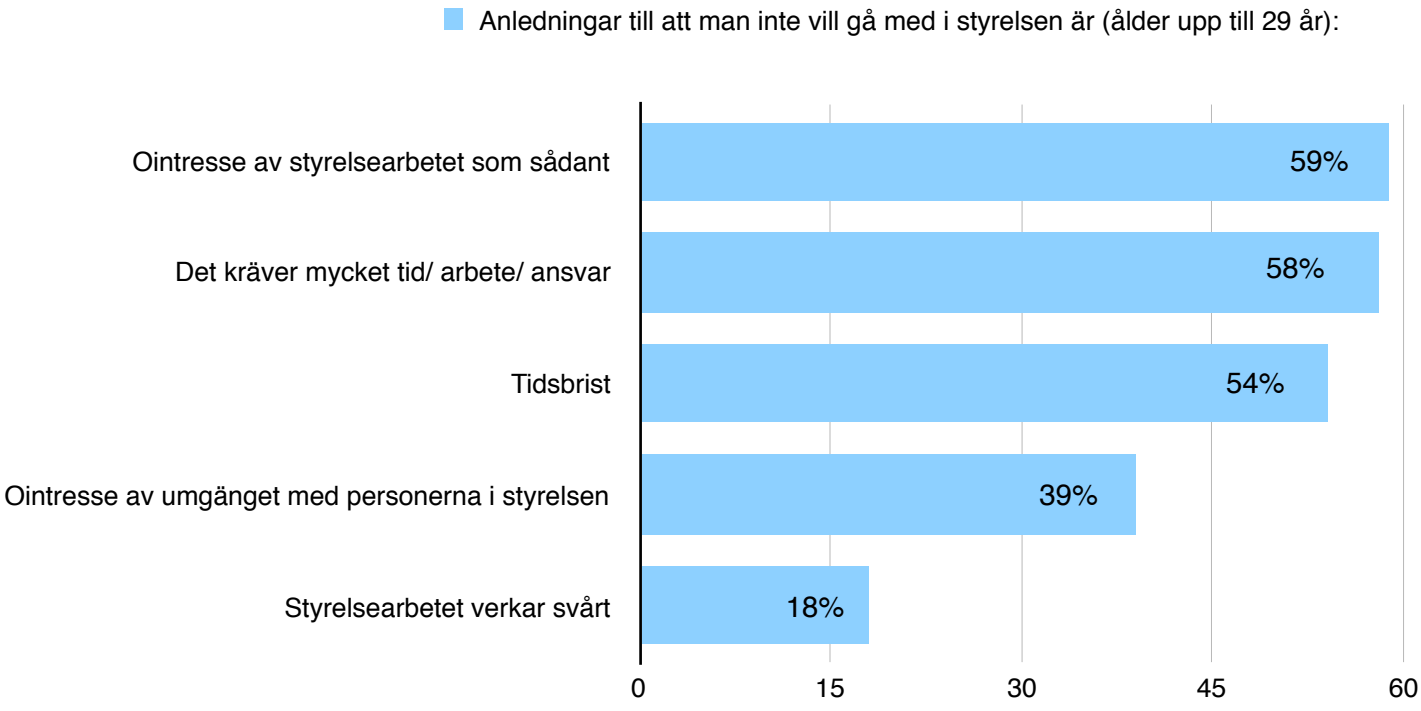
4.1 Styrelse

Bostadsrättsföreningen bygger på demokrati och ansvarstagande. Styrelsens funktion är att driva strategi och beslut för att upprätthålla en fungerande föreningen och sköta underhållet kontinuerligt för föreningens fastighet. Ordförande är den ledamot som enligt lag har speciella arbetsuppgifter och ansvar, samt den person som har det yttersta ansvaret för att styrelsebeslut verkställs (Bostadsrätterna, 2016).

På uppdrag av organisationen Bostadsrätterna har United Minds utfört en kvantitativ undersökning där svenska bostadsrättsägare i åldersspannet 20-79 år har svarat på frågor kring engagemang i styrelsen. Insamlingen av de 1004 intervjuer genomfördes i januari 2017 via digitala enkäter som distribuerades via e-post. Undersökningen visar på att det idag är 47% av styrelsen som består av personer som är över 60 år. Däremot visar undersökningen också att den yngre generationen vill engagera sig. Vid bostadsrättsinnehavare under 29 år, är 49% villiga att gå med i styrelsen i sin bostadsrättsförening, vilket procentuellt är en större andel än någon annan åldersgrupp. Något som däremot utmärker sig i undersökningen är inte bara viljan att engagera sig, 56% vet inte hur man skall gå tillväga för att gå med i styrelsen. Andra nyckelresultat från undersökningen illustreras i Figur 2 och 3, där de medverkande fått välja vilka anledningar som skulle få dem att gå med respektive inte gå med i en styrelse.



Figur 2. Anledning att gå med i styrelsen.



Figur 3. Anledning att inte gå med i styrelsen.

För att få ytterliga perspektiv om styrelsen och bostadsrättsföreningen utmaningar har en intervju utförts med Johan Lundin. Lundin är konsultchef i Göteborgsregionen på Sveriges BostadsrättssCentrum, SBC, och har stor erfarenhet med att jobba med styrelser i bostadsrättsföreningar. SBC är ett av landets ledande företag inom ekonomisk, teknisk förvaltning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar

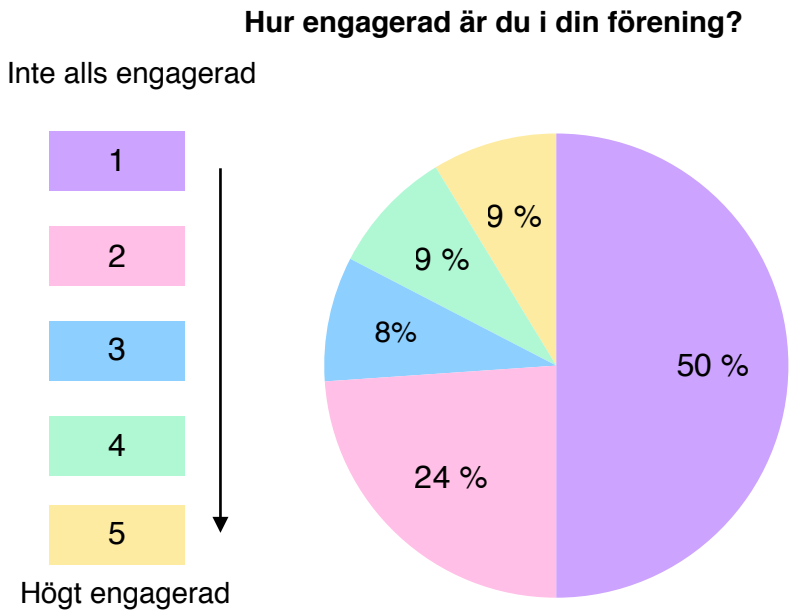
En styrelse i en bostadsrättsförening består idag ofta av personer med heltidsarbeten, vilket gör styrelsearbete till en utmaning ur bland annat ett tidsperspektiv berättar Johan Lundin i en intervju (17-03-27). En utmaning som många bostadsrättsföreningar i dag har, är att få kontinuitet i styrelsearbetet. Det beror delvis på utmaningen med att ha ett heltidsjobb och därutöver ett styrelsearbete samt att det idag finns en större rörlighet på bostadsmarknaden än tidigare. När medlemmar är mer rörliga, blir det svårt att upprätthålla föreningsengagemanget och det långsiktiga tänket för bostadsrättsföreningens bästa. Detta gör att en professionell förvaltare kompletterar styrelsen genom att skapa en kontinuitet, kvalitetssäkring över tid och ge styrelsen en dokumenterad historik.

Johan berättar vidare att efterfrågan på förvaltningstjänster ökar, vilket beror på tidsmässiga utmaningar, kvalitetskrav och en ökad nyproduktion. Under de senaste fyra åren fanns ett ökat intresse av underhållsplanering, vilket han kopplar till de krav som revisorer ställer på styrelsen samt en ökad medvetenhet hos föreningarna. Genom att låta upprätta en underhållsplan får föreningen en långsiktig planering för sitt underhåll, kan hålla rätt avgiftsnivå och samtliga medlemmar betalar sin del av slitaget på fastigheten under tiden de bor i föreningen. Samma sak gäller vid nybyggnation, byggnaden utsätts för slitage samma dag som byggnationen är klar. Här rekommenderar SBC att en underhållsplan ska finnas med från början och föreningen har då ett mer långsiktigt tänk vilket ger en jämn avgiftsnivå över tid och dramatiska höjningar kan undvikas.

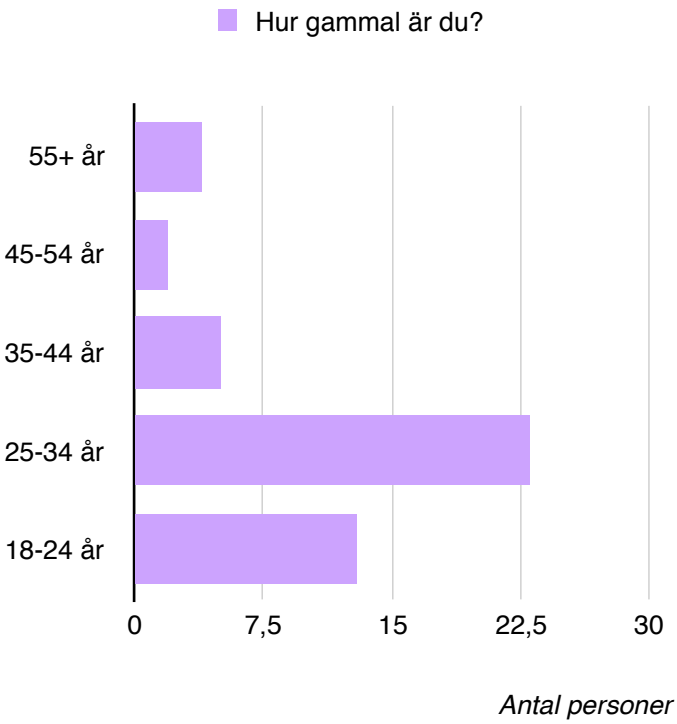
SBC har också tagit fram en egen boendeindikator som kan användas som hjälpmedel för föreningen. Boendeindikatorn berättar hur välskött en förening är. Bedömningen utgår ifrån tre parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. Om SBC anser att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på fastigheten och en effektiv förvaltning samt anser att föreningen uppnår kraven utifrån de tre parametrarna får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln används som ett komplement till årsredovisningen och bedömer inte föreningens ekonomiska situation. Däremot skapar stämpeln ett incitament att sköta föreningen bra, vilket leder till positiva utfall i bland annat försäljningssituationer.

4.2 Studie med medlemmar

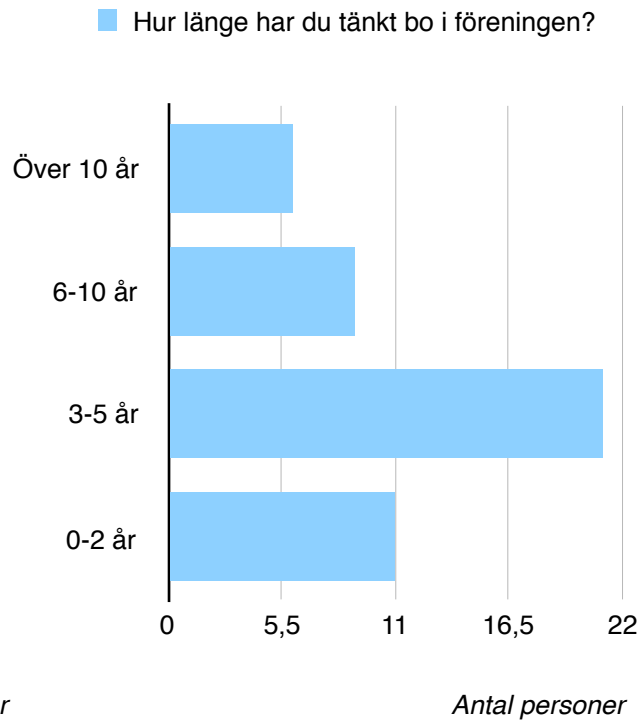
Enkätstudien gjordes för att få inblick i de boendes engagemang och delades ut som en länk i forumet Facebook. Frågor för enkäten bifogas i bilaga A. Syftet var att få en överblick av hur medlemmar i bostadsrättsförening ser på sitt engagemang, hur tankarna gick vid bostadsköpet samt medvetenhet om fastighetens skick. Enkäten resulterade i 47 svar och majoriteten som svarade var mellan 25 till 35 år, specifika siffror på ålderspann visas i Figur 5. Så mycket som 50% av de som svarade på enkäten engagerar sig inte alls i sin förening som visas i Figur 4.



Figur 4. Engagemang i bostadsrättsföreningen



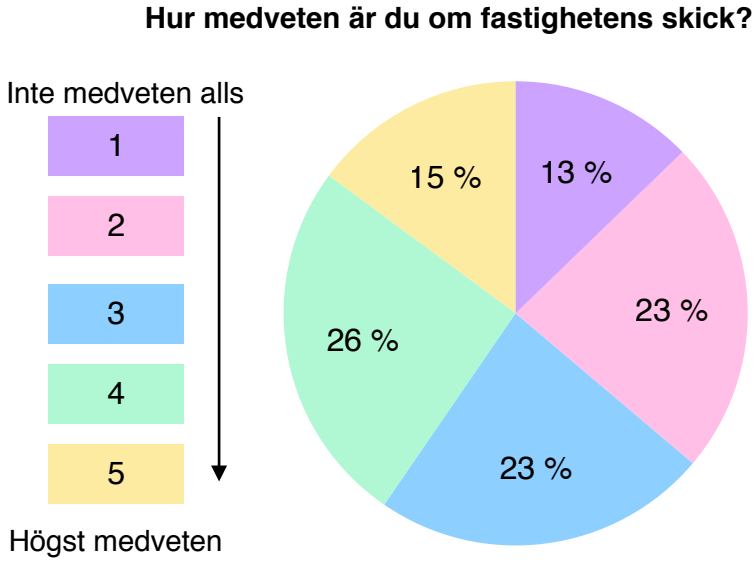
Figur 5. Ålder i enkätsvar.



Figur 6. Planerad tid i föreningen.

Majoriteten av medlemmarna har tänkt bo i sin bostadsrätt i 3-5 år, det är endast 6 personer som tänkt bo kvar i över 10 år som visas i Figur 6. En åsikt som många delade var att tanken om en längre boendetid skulle öka engagemanget i föreningen. Vissa personer nämnde att de var sambo och inte hade betalat för bostadsrätten, något respondenterna förmodar skulle vara annorlunda för engagemanget om de var en del av ägarskapet.

När respondenterna köpte sin bostad och blev medlemmar i föreningen, kollade över hälften på föreningens ekonomi, dock till största del övergripande. Ett fåtal personer undersökte på vilket sätt fastigheten förvaltas. Trots att få personer var angelägna om att undersöka föreningens skötsel av fastigheten vid köpet är det många som är medvetna om fastighetens skick i dagsläget. Detta visas i Figur 7, där endast 6 personer inte är medvetna alls.



Figur 7. Medvetenhet om fastighetens skick.

Av samtliga tillfrågade var det endast två personer som nämnde att någon form av förvaltningstjänst ingick i avgiften. Förutom att betala sin avgift var städdagar det enda krav som de flesta föreningar ställde på sina medlemmar, dock var många av respondenterna inte delaktiga vid dessa tillfällen av anledningen att det inte är någon konsekvens om man inte medverkar. De som medverkar på städdagarna uppskattade gemenskap med grannar.

På frågan om vad medlemmarna tycker saknas i föreningen idag resulterade svaren i en efterfrågan av digitala tjänster. Att boka tvättstuga eller få tillgång till fastighetsförvaltning digitalt skulle skapa en uppskattning. Flertalet skulle också vilja att det fanns mer regelbunden besiktning och kontroller av fönster, ventilation och avlopp.

Vad skulle motivera dig till att vara mer engagerad i föreningen?
Två personer uttryckte missnöje om att arbetet som styrelsemedlem var otacksamt då upplevelsen var att andra medlemmar ber om väldigt mycket men vill helst att styrelsen ska lösa alla problem utan medlemmars engagemang.

”Det finns nog inget som skulle motivera mig att engagera mig i min förening. Det är jättebra att andra är intresserade av detta, men det intresserar inte mig.”
Anonym respondent

Ett fåtal människor såg det som en självklarhet att engagera sig av anledning att synen var att ta sitt ansvar i föreningen. För ökat engagemang var majoritet överens om att ekonomiska fördelar är mycket väsentligt. Detta i form av lön och lägre avgift. Något som nämndes var också önskan om ersättning i form av förmåner av bil- och cykelpool.

Flertal personer uttryckte att de gärna ville engagera sig men att tidsbristen sätter stopp på engagemang. Anledningen till viljan att vara med är möjlighet att påverka. Bland svaren fanns också en önskan om yngre styrelsemedlemmar för att blanda åldrarna i gruppen.

4.3 Intervjuer med medlemmar

För att gå in i djupare diskussion har sex intervjuer genomförts med utgångspunkt från samma frågor som enkätfrågorna.

Person A, 23 år
Person A har bott i bostadsrätt i Göteborg i snart tre år och ser sitt engagemang i bostadsrättsföreningen som obefintligt. Arbetsbelastningen är därmed inte hög och bostadsföreningen har heller inga krav på engagemang av person A som medlem förutom att betala avgiften och respektera husregler.

Tanken på hur underhåll av huset och föreningens ekonomi såg ut var inte inkluderat vid inflytt eftersom bostaden överlåtits från hans bror. Respondenten berättar att om planen var att bo kvar under en längre period hade engagemanget från hens sida varit att både investera mer pengar i sin bostadsrätt samt lägga ned mer tid för att föreningens underhåll av fastighet skulle hålla hög standard. Önskan från person A finns om att besiktning av fönster, ytterdörrar, ventilation och avlopp skall ske kontinuerligt och kan även tänka sig att betala ett högre pris för förvaltningstjänster i sin bostadsrätt.

Person B, 26 år
Person B har tänkt bo i sin bostadsrätt i 3-5 år. Något som är viktigt är att bibehålla värdet på bostadsrätten. Detta ökar trots allt inte engagemanget väsentligt eftersom ekonomin och underhållet sköts väl ändå. Ekonomin och underhållsarbete kollades upp vid bostadsköp.

Respondentens roll i bostadsrättsföreningen är medverkande vid möten och städdagar. Kravet från föreningen är städning av trapphus var fjärde vecka som är fördelat mellan lägenheterna i trapphuset. Hen känner att arbetsbelastningen är väldigt låg och något som hade motiverat till mer engagemang är sänkt hyra eller motsvarande.

Önskan om förvaltningstjänster är mer regelbunden besiktning av fönster, ventilation och liknande, sådant som hen själv inte kan byta ut i sitt boende. Person B hade kunnat tänka sig betala för att slippa både trapphusstädning och städdagar.

Person C, 30 år
Tanken för person C var att bo i föreningen i 3 år men ska nu efter 5 år flytta. Vid bostadsköpet värderades föreningens ekonomi och underhåll av föreningens fastighet. Med tanke på den korta tiden i föreningen berättar person C att det inte fanns någon tanke på engagemang. En motivationsfaktor från hens sida skulle vara ekonomisk vinning eller långsiktig och hållbar

utveckling i förening om tanken var att bo där länge. Person C uttrycker att tiden inom föreningen har varit ”underhållsfritt” för hen som medlem då det inte ställts några krav.

Person D, 24år

Det var viktigt för person D att veta att föreningen skötte fastigheten och miljön runtomkring väl när hen köpte sin bostadsrätt. Föreningens ekonomi var inte lika viktigt, då personen litade på sina föräldrars omdöme när de uppmanade om att bostadsrätten var ett bra köp. Person D vill själv utföra en renovering av bostaden för ekonomisk vinning, då marknaden värd att lägga pengar på, trots att hen inte tänkt bo kvar mer än 2 år.

Person D är inte engagerad alls i föreningen och ser inga krav förutom att vara en god granne. Den enda anledningen hen skulle kunna tänka sig att vara engagerad är ifall hen skulle få något i utbyte, exempelvis gratis träningspass. Däremot skulle hon önska mer uteplatser och mysigare innergård.

Person E, 23 år

Person E bor i en förening som inte har särskilt bra ekonomi, vilket hen var medveten om vid bostadsköpet. Däremot inkluderade person E underhållet av fastigheten och var noga med att se vilka underhållsarbeten som var inplanerade för att få en indikation på om avgiften skulle öka eller inte. Tanke på att flytta finns ännu inte på kartan däremot beskriver hen att det kan vara läge att sälja om avgiften går ner för då kan priset på bostadsrätten öka.

Person E är en av få som nämnde att underhålls- och förvaltningstjänster ingick i avgiften, exempel som städ i allmänna utrymmen och ventilationsbesiktningar. Däremot såg hen inte att hen har någon större roll i föreningen mer än att vara med på städdagar och ta gemensamt ansvar för att föreningens ekonomi ska bli bättre.

Person F, 28 år

Person F berättar att föreningens ekonomi var en av de viktigaste aspekterna vid köpet av bostadsrätten. Hen bad de föreningar det fanns intresse för att visa upp dokumenterade siffror från de tre senaste åren, vilket inte alla föreningar kunde göra. Genom att få dokumenterade siffror över en stabil ekonomi kunde respondenten känna sig trygg i att ingå i föreningen. Kostnader för underhåll av fastigheten var inkluderade i avgiften. Av den anledning att person F tänkt bo kvar i minst fem år anser hen att det är viktigt att vara engagerad och se till att fastigheten och föreningen sköts på rätt sätt. Person F engagerar sig genom att tillföra till grannskapets trivsel för att bidra till att föreningen ska vara fortsatt attraktiv.

Person F nämner förutom de vanligaste tjänster som ingår i avgiften, såsom el, värme, vatten, också sophantering. Förutom det anser hen inte att det fattas någon tjänst. En anledning till att vara mer engagerad i föreningen förutom de städdagar som hen medverkar på i dagsläget, skulle vara om respondenten hade mer tid, eller om föreningen skulle vara mer lyhörd till medlemmarnas åsikter där önskan är att vara mer delaktig i beslutsfattande frågor.

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen bygger på demokrati och ansvarstagande. Styrelsens funktion är att driva strategi och beslut för att upprätthålla en fungerande föreningen och sköta underhållet kontinuerligt för föreningens fastighet. Sammanfattningsvis från enkät och intervjuer saknas motivation för att engagera sig i föreningen trots att häften av de unga skulle kunna tänka sig att vara med i styrelsen. Enkätsvaren gav svar på att respondenterna snart är påväg till nästa bostad, där majoriteten har tänkt bo i sin bostadsrätt i 3-5 år. För ökat engagemang var majoriteten överens om att en individuell

ekonomisk fördel var mycket väsentligt. Detta i form av lön eller lägre avgift. Flertalet personer uttrycker att de gärna vill engagera sig för möjligheten till att vara med och påverka, men att tidsbristen sätter stopp för engagemang.

Det råder bristande engagemang från medlemmar i bostadsrättsföreningen. För att undersöka hur engagemang kan höjas bland medlemmarna och hur styrelsearbete kan bli mer attraktivt har motivationsfaktorer undersökts i nästa kapitel. Utgångspunkterna är att hitta, skapa och behålla motivation.

5. Motivationsfaktorer

Begreppet motivation kan definieras som de biologiska, psykologiska och sociala faktorer som aktiverar, ger rörelse och upprätthåller beteende i olika intensitetsgrader för att uppnå ett mål (Kaufmann, 2012). För att beskriva drivkraften som får människan att handla utgår vanligtvis den psykologiska forskningen från uppdelning mellan inre och yttre motivation. Yttre motivation innebär att ett visst beteende förstärks genom återkoppling av belöning som exempelvis ersättning med pengar för att utföra en uppgift. Medan inre motivation består av en handling som förstärks av en själv.

Studier visar på att människans motivation påverkas i hög grad av vilken form av konsekvens som följer våra handlingar. Därav blir motivationsfaktorer av endast belöning och uppmuntran emellanåt förödande för intresset att upprätthålla ett motiverat beteende. Edward Deci, professor i psykologi vid University of Rochester i USA, undersökte hur människans inre motivation påverkas ställt till vilken konsekvens som fäller vårt agerande.

För att höja sin egen eller andras inre motivation är det nödvändigt att de konsekvenser som följer vårt agerande skall återspegla egna färdigheter. De yttre faktorerna kan vara positiva för drivkraft men inte om de ges utan koppling till själva prestationen. Resultatet i studien visade på att den mest skadliga belöningen är den som handlar om att få något om enbart ett förutbestämt resultat uppnås, som utdelning av bonus om en organisation går med en viss vinst. Orsaken till att denna belöning upplevs skadlig är att det kan uppfattas kontrollerande samt att det kan ses som negativ återkoppling på ens kompetens om resultatet ej uppnås (Rozental, 2015).

5.1 Herzbergs tvåfaktors-teori

Likt samtliga föreningar och organisationer kan en bostadsrättsförening liknas vid ett arbete där alla involverade individer utgör en del av ett större sammanhang. På samma sätt som prestation påverkas av arbetstagarens motivation påverkar en medlems bidragande till bostadsrättsföreningen av dess motivation till att bidra (Kaufmann, 2012). I och med att vara styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag som bygger på att medlemmarna ställer upp ideellt är det viktigt för en styrelse att motivera de involverade och belysa fördelarna de uppnår av att förstärka bostadsrättsföreningen. Hertzbergs tvåfaktorteori belyser vikten av vilken typ av faktor som motiverar individen till arbete, eller i bostadsrättsföreningens fall: engagemang.

Utifrån en undersökning av hundratals arbetare drog Hertzberg slutsatsen av ett mönster där faktorerna delas in i två grupper; hygienfaktorer och motivationsfaktorer (Kaufmann, 2012). Förhållandet mellan de två grupperna utspelar sig i två dimensioner. Hygienfaktorerna uppfylls i och med medlemmens rätt att upplåta bostadsrätten. Hygienfaktorerna kan skapa vantrivsel om de inte uppnås men inte extra trivsel. Motivationsfaktorerna kan däremot skapa trivsel men inte vantrivsel om de är frånvarande (Kaufmann, 2012).

Motivationsfaktorerna utgörs i detta fall av möjlighet till ekonomisk ersättning, i form av direkt lön, avdrag från avgift eller indirekt i form av en värdeökning av bostadsrätten. Övriga faktorer som enligt Hertzberg tvåfaktorteori ökar medlemmarnas motivation är erkännande för väl utfört arbete, möjlighet till personutveckling, ansvar samt utmanande, intressanta och varierande arbetsuppgifter (Forslund, 2013).

5.2 Självbestämmande teorin

Self Determination Theory, SDT, som på svenska kan beskrivas som självbestämmande teorin, handlar om att människor drivs av att utforska och bemästra den omgivande miljön. Teorin söker förståelse för individ- och miljöfaktorer som främjar eller hämmar olika typer av motivation. När människor engagerar sig i en aktivitet eftersom det är intressant och roligt görs aktiviteten helt frivilligt, exempelvis arbetar eftersom det är roligt (Gagné & Deci 2005).

De psykologiska behoven i SDT är autonomi, kompetens och samhörighet. Autonomi är behovet och känslan av valfrihet, frivillighet och självbestämmande. Det handlar då om att beteendet när aktiviteten utförs skall ligga i linje med sina värderingar och intressen. Något som främjar autonom motivation är uppmuntran till initiativ och nyfikenhet och att undvika onödig press och kontroll. För att få känslan av självbestämmande bör det finnas erbjudande valmöjligheter som till exempel mål och strategier.

Genom kompetens nås en känsla av att hantera omgivande miljö på ett effektivt och kompetent sätt. För att uppnå känslan av kompetens krävs lämpliga utmaningar, feedback som är konstruktiv, informationsrika belöningar och struktur. Samhörigheten handlar om relationer och koppling till andra människor. När människor ömsesidigt bryr sig om varandra skapar det en känsla av närhet. Något som främjar samhörigheten är empati för människor och acceptans för olika känslor.

Något som motverkar behovstillfredelse och autonom motivation är kontrollerade miljöer där människor pressas eller blir tvingande att tänka, agera och bete sig på ett specifikt sätt. Detta kan ske genom exempelvis hot, språkbruk, bedömning, kritik och arbete som endast ger yttre belöning. Autonom motivation och kontrollerad motivation blir båda väldigt viktiga, tillsammans står de i kontrast till amotivation, vilket istället innebär brist på avsikt och motivation (Stenling, 2016).

5.3 Målsättningsteorin

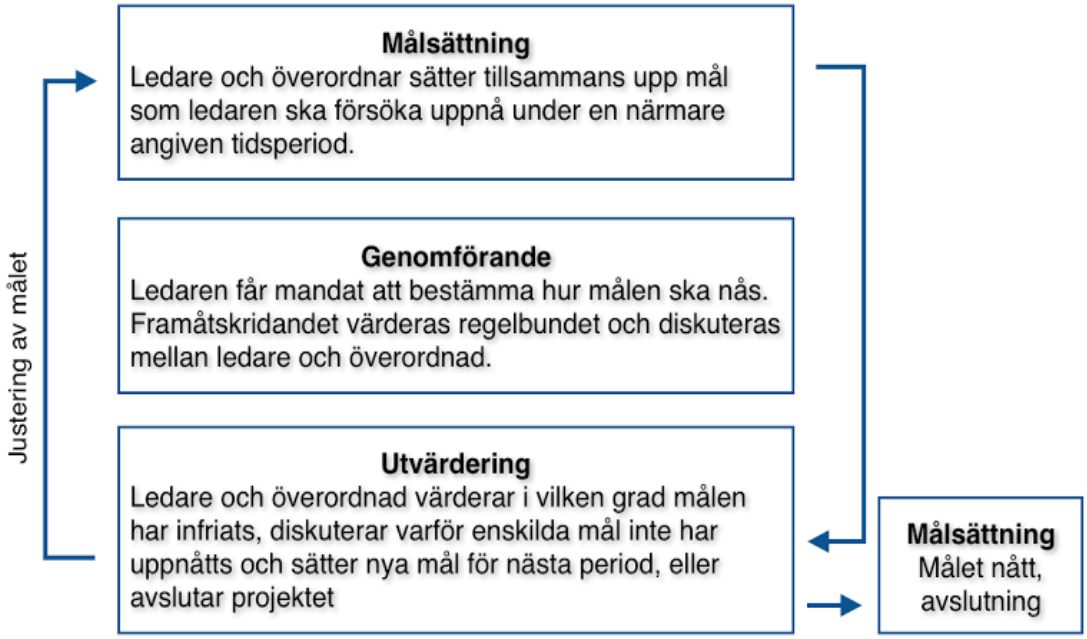
Målsättningsteorin utvecklades från början av den amerikanska organisationspsykolog Edwin Locke i samarbete med Gary P. Latham.Teorin kan betraktas som en variant av kognitiv förväntningsteori där fokus ligger på målets betydelse som motivationsfaktor.

Enligt Målsättningsteorin räcker inte uppmaningen att endast prestera så gott det går. Enligt teorin är intentionen att arbeta mot ett bestämt mål en mycket central motivationskraft. Det är målen som talar för vad som behöver göras och vilken insats som är nödvändig därtill för att nå målet. I detta sammanhang är de viktigaste principerna specifika mål då det främjar prestationen till högre grad än generella mål. Om svåra mål accepteras i gruppen har de större påverkan på motivationen än lätta mål samt att teorin menar på att även feedback leder till större prestationer än om det saknas. Detta kan vara en anledning till att det finns en motivation till att städdagar utförs, eftersom de avser en specifik uppgift där målet är tydligt. Att uppföra ett mål om att generellt engagera sig i fastighetens underhåll blir desto svårare, eftersom det inte finns någon specificering på hur uppgiften ska genomföras.

En omdebatterad fråga i diskussionen kring målsättning är huruvida resultaten blir bättre när det kommer till att den enskilda individen får möjlighet att delta i målsättningsprocessen. Här går forskningsresultaten isär men den generella slutsatsen för att lättare acceptera målet ökar faktorn för acceptans om individen får vara med i målsättingsprocessen. Acceptans är en grundläggande förutsättning när ett högt mål skall nås då acceptans är en del av en gynnsam motiverade effekt.

Inom Målsättningsteorin finns det två betingelser som stärker motivationen hos den enskilda individen och slutligen tillsammans som grupp. När en grupp arbetar tillsammans krävs det att den enskilda individen har målförpliktelse. Detta är en väldigt viktig faktor att försäkra sig om när en person skall tillhöra en grupp, att det finns intresse för målet. Individen skall känna sig förpliktad att följa målsättningen och inte på egen hand förändra eller överge den. Den andra viktiga faktorn är kopplad till individens självförmåga. Självförmåga handlar om individens tro på att lyckas med en uppgift eller en viss typ av uppgifter. Forskning visar att hög självförmåga finns hos personer som anstränger sig med stor omfattning för att genomföra svåra utmaningar. Dessa personer har också lätt att behandla feedback och reagera effektivt därefter. Hos personer med låg självförmåga förekommer tendensen att sänka målen eller i värsta fall ge upp helt och hållet. Med en låg självförmåga är reaktionen vid konstruktiv feedback oftast negativ och defensiv.

Principerna för Målsättningsteorin har vidareutvecklats till strategier inom målstyrning. Detta för att främja den enskilda individen samt motivation och prestation för att uppnå en bättre målkoordinering som helhet inom organisationer. Det är inte ovanligt att den ömsesidiga förståelsen brister när det gäller specifika mål som skall uppnås i föreningen. Det är därför viktigt att det finns strategier för samordning där figur 8 visar en systematisk modell för att främja prestationer genom konkreta målsättningar.



Figur 8. Grundläggande steg i målstyrning (Kaufmann, 2012).

I figur 8 visas processen för målsättning. I målsättning möts styrelseordförande med styrelsemedlemmar för att tillsammans sätta upp mål som varje enskild individ skall utföra som också bör vara tidsbestämt. Målen här kan exempelvis handla om att vissa uppgifter skall utföras under ett visst antal månader eller att fram tills nästa år skall kostnaderna skäras ned med en viss procent. För genomförande av målet finns det förtroende kring ansvar för hur det konkret skall utföras och vem som skall göra det.

Från utvärderingen är det vanligt att använda metoder som mäter om målet gett resultat, till exempel minskade kostnader eller ökad kvalité. Det är lätt hänt att det uppstår konflikter vid beslut om målen är mycket svåra eller för enkla för att nå. För att kunna nå målen krävs det realism för att inte sätta upp allt för svåra mål, samtidigt som målen ej skall vara för lätta då det missgynnar effektiviteten. Huvudprincipen vid målsättningen är att målen bör vara på gränsen till vad man klarar av, inom de realistiska ramar utifrån de tillgängliga resurser och möjligheter föreningen har. Målen skall vara specifika, konkreta och positiva för att bästa resultat ska kunna uppnås (Kaufmann, 2012).

Sammanfattning

En gemensam faktor från alla teorier är att något som främjar engagemang är när individen får vara med och bygga upp processer i arbetet. Detta gynnar då samhörighet i gruppen och även känslan av frihet och acceptans. Något som är viktigt för att motivera en individ är att personen i fråga har en tro på att lyckas men samtidigt kan känna att det finns personlig utveckling i de uppgifter som skall utföras. När en uppgift utförs följer alltid en konsekvens utifrån våra handlingar. Det kan därför vara svårt att upprätthålla motivation för att engagemang skall fortsätta och belöningen eller uppmuntran till arbetet bör därför vara genomtänkt. Det är viktigt att sätta upp mål med beaktning för att de varken ska vara för enkla eller för svåra att uppnå, det är även viktigt att utvärdera sina målsättningar.

6. Referensstudier

För att undersöka om bostadsrätter som byggs idag kan ha påverkan på engagemang bland medlemmar, har projekt undersökts som har någon form av koncept, vänder sig till en speciell målgrupp eller forskning. För de referensobjekten som undersökts har företagen tagit intiativ till att bygga nytänkande och hållbart. Det ekonomiska syftet med vinst kvarstår men det anses desto viktigare att förstärka den sociala hållbarheten för att uppfylla boendes önskemål och förenkla människans vardag. Den miljömässiga hållbarheten har också stor betydelse för företagens initiativtagande och företagens handlingar måste ur ett hållbarhetsperspektiv fungera över tid. Hållbarhet innefattar en förståelse för människans välmående i samband med miljö. Vad som fokuserats på under studierna är de faktorer som kan ha positiv inverkan att skapa engagemang hos de boende och vad som väcker särskilt intresse för att vara med i en särskild förening.

6.1 Riksbyggen Brf Viva

Riksbyggen, som ett statligt företag, har sedan flera år tillbaka haft en vision att bygga hållbart. För företaget som har en kooperativ företagsform ses en ekonomiskt vinst som ett drivmedel snarare än ett mål. För att utveckla den bästa staden krävs enligt Riksbyggens hemsida ett framtidstänk i koncept där hållbarhet är ledordet. Bostadsrättsföreningen Viva är ett av Riksbyggens projekt som baseras på konceptet Positive Footprint Housing, som är ett resultat av ett samarbete mellan forskare, studenter och näringsliv. Peter Sellberg, konceptutvecklare på Riksbyggen, berättar i en intervju (17-02-27) att samarbetet startade år 2011 efter ett så kallat nyårslöfte Riksbyggen skapade om att ta fram Sveriges mest innovativa bostad.

Arbetet har utgått från att definiera lösningar för ett hållbart levnadssätt genom analyser och utredningar. Genom att definiera de mest hållbara lösningarna har målet varit att uppnå ett plusenergihus, vilket innebär att huset producerar mer energi än vad det förbrukar. Undersökta utvecklingsområden har framförallt varit stomalternativ, utveckling av material och energiförsörjning i form av bland annat återanvändning av bussbatterier. Den miljömässiga hållbarheten speglas också av det arbete som genomförts för att bevara ekosystemet på den plats Brf Viva planeras att byggas. Genom att i ett tidigt stadie uppnå lösningar har projektet fortskridit utan större problem med överklaganden, som idag är ett stort problem vid nybyggnation av större områden med flerbostadshus (Riksbyggen, 2014).

För att arbeta mot ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle bör social hållbarhet vara en del av utvecklingen. Björn Andersson, lektor på Göteborgs Universitet, har i sin rapport *Social hållbarhet inom Riksbyggen* inspirerat Riksbyggen som arbetat aktivt med för att uppnå den sociala hållbarheten i konceptet Positive Footprint Housing. Andersson har definierat begreppet hållbarhet som möjlighet att påverka, skapa gemensam nytta, samverka med omgivningen och utveckla samhället. Rapporten är grundläggande och baseras på bland annat workshops där deltagande fick definiera vad social hållbarhet är för dem. Rapporten baseras också på mer utförliga rapporter av bland annat Kevin Murphy, Institute of Technology Blanchardstown på Irland, där nyckelord definierats, som Anderssons fyra punkter också har baserats på; rättvisa, medvetenhet, deltagande och sammanhållning (Andersson, 2013).

Riksbyggen har utvecklat både koncept och bostadsområde för att uppnå en komplett hållbarhet. Resultatet blev bostadsrättsföreningen Viva som upplåts vid Guldheden i närhet till Johanneberg Science Park. Figur 9 visar hur bostadsområdet planeras att se ut.

Figur 9. Brf Viva flygfoto (Riksbyggen, 2016).

Flerbostadshusen som uppfyller målet som plusenergihus har en urskiljande energiförsörjning med kombinationer av fjärrvärme, solenergi samt andrahandsanvänding av bussbatterier från el-bussen 55, som förvisso är i forskningsstadier, men antas fungera som tänkt. Samarbetspartners till projektet tar skepnad i forskningsstadiet, men även som framtida samarbeten då överskottsenergi i form av värme/kyla säljs vidare till Johanneberg Sciencepark, ett samarbete som blir möjligt på grund av placeringen av bostadsrättsområdet Viva. Byggnaden har genomgått en livscykelanalys, och innehar ett energieffektivt ventilationssystem och smarta avfallssystem. För att främja den sociala hållbarheten har mycket resurser lagts på gemensamhetsutrymmen, såsom orangeriet, odlingslotterna och multisportplanen. Bostadsområdet byggs på att vara bilfritt och framtagandet av gemensamhetspooler för cyklar och cykelverkstad är under utveckling (Lundblad, 2016).

Intervju med Peter Selberg

Peter Selberg utlåter sig för att vara en länk för samarbetet mellan Johanneberg Science Park och Riksbyggen i projektet för Brf Viva. Hans tjänst startade för drygt ett halvår sedan och han har sedan dess arbetat med att utveckla konceptet.

Selberg berättar i intervjun (17-02-27) att bostadsrättsföreningens upplåts av 132 bostadsrätter med varierad storlek på 1-5 rum. De flesta lägenheter har en yta på 72 m2 och har en flexibel planlösning, något som Riksbyggen är noga med att belysa. Det innebär att du som köpare har möjlighet att göra om lägenheten till en tvåa, trea eller fyra. Riksbyggen marknadsför även att gemensamhetsutrymmen har varit högt prioriterat i bostadsområdets utformning –här ska vi göra grejer tillsammans! Under Selbergs presentation av Brf Viva riktades fokus på de urskiljande sex stycken lägenheter som säljs till ett fast pris på 95000 kronor, med inriktning för att tillföra bostäder till segmentet ”unga”. Urvalet måste vara mellan 18-30 år och det är de enda kriterierna som är satta i den stund som intervjun tar plats. Syftet med lägenheterna är att tillföra bostäder för unga som inte själva har råd eller möjlighet att få hjälp av exempelvis föräldrar att köpa en egen bostadsrätt. Frågan om att specificera liknande kriterier eller göra urval bottnar i en juridisk fråga om vad man får eller inte får göra som aktör för att leverera bostäder.

Med utgångspunkt från studiens problemformuleringar utgick intervjufrågorna ifrån tre områden; styrelse, förvaltning och motivationsfaktorer. Till skillnad från många bostadsrättföreningar som stöter på problematik i att sätta ihop en styrelse för föreningen uppskattar Selberg att det inte kommer att vara något problem i Vivas fall. Flertal personer har redan hört av sig och visat intresse för att vara med i styrelsen, vilket Selberg tror beror på att bostadsrättsföreningen är nischad mot hållbarhetsaspekten och lockar ett engagerat segment. Detta leder även till att en implementering av att vara med i styrelsen inte är nödvändig. En av platserna som ledamot kommer att utgöras av en representant från Riksbyggen och en underhållsplan har tagits fram med avseende på separerad livscykelanalys för trä samt betong. Byggnaden förväntas stå i över 100 år, utifrån det kommer Riksbyggen ge förslag på hur styrelsen ska ta hand om byggnaden, samt hålla en styrelseutbildning och miljöutbildning för den nya styrelsen. En reperationsfond finns för de sex ”ungdomslägenheterna” om 500 kronor per månad. Riksbyggen förväntas också stå för förvaltningen, men det är upp till den nya styrelsen att avgöra. Enligt Selberg handlar detta om valet mellan tid och pengar. Förvaltning är uppdelad i två delar som består av drift och städ.

Utifrån hållbarheten som varit ett starkt ledord i arbetet med Brf Viva har den sociala hållbarheten främjats med diverse gemensamhetslösningar. Bland annat utformas en gemensamhetspool som är tänkt att utgå ifrån orangeriet, med bland annat verktygslådor, utomhusleksaker, spel och andra aktivitetsprodukter som inte används dagligen. En fordonspool är också planerad för det tänkta bilfria området. Selberg berättar dock att enligt en undersökning för de blivande boende med en svarsfrekvens på 60% framkom det att 39 stycken bilar är beräknade att flytta in. Detta kan bli problematiskt med tanke på att det inte utformats några parkeringsplatser. Fler urskiljande lösningar för bostadsprojektet är bland annat de planerade serviceboxar för leveranser. Eventuellt skall möjlighet för kylda boxar finnas för matleverans. Funktionen har utformats utifrån en dialog process som genomgående förts under projektets gång. Serviceboxarna eller ”mobility service access”, som det också kan kallas, bidrar till ett ”smart city” som Selberg kallar det. Att vara, eller att i framtiden bli ett ”smart city” är ett eftertraktat koncept som underlättar för de boende och skapar en efterfrågan för bostadsområdet. Samtidigt kommer den sociala hållbarheten främjas då serviceboxarna blir en mötesplats i området och grannarna integrerar med varandra.

I och med de ovanstående lösningar blir Brf Viva ett forskningsprojekt för Riksbyggen och i den mån de har tillgång till kommer uppföljningen att loggas. Exempelvis kommer en applikation att utformas för de boende, där bokningar av tvättstuga, gemensamhetspooler samt var boendes egna förbrukning av el och vatten att loggas. Aktiviteterna kommer ge en indikation på hur de boende inom bostadsrättsområdet lever. Vilka tider de tvättar, hur mycket el och vatten som förbrukas samt hur miljövänligt de lever i avseende på transportmedel. Selberg tror att detta kommer skapa en motivation till att leva miljömässigt hållbart samtidigt som avvikelser kan uppkomma då de boende exempelvis kan välja sin egna bil istället för pool-fordon för att användningen av dessa loggas. På så sätt ger de loggade aktiviteterna från applikationen ett felaktigt resultat i sin helhet

6.2 Ikano Bolabb

Personerna bakom innovationsprogrammet Ikano Bolabb har konstaterat att människan lever och umgås på helt andra sätt än tidigare. Familjekonstellationer utvecklas och det blir allt vanligare att exempelvis vara ensamstående förälder med barn i hushållet varannan vecka. Ikano startade år 2014 ett samarbete med Ikea där en testlägenhet med flexibla lösningar togs fram. De flexibla lösningarna grundar sig i att möta människornas behov. Ifrån testlägenheten utvecklade Ikano innovationsprogrammet BoLabb, där framtidens boende utreds. Där utgår arbetet utifrån frågeställningar som ”Hur kommer människors livsstilar och behov att se ut?” och ”Hur ska vi möta den allt starkare urbaniseringen?”. De flexibla lösningar som tagits fram utvärderats och applicerats i den nybyggda bostadsrätten Brf Dekorera i Gustavsberg i Stockholm (Ikano, 2017). Genom att dela på ytor där funktioner inte används hela tiden utnyttjas ytan på ett effektivt sätt samtidigt som bostaden känns större. Samtidigt som de boendes krav uppfylls, utnyttjas ytan effektivt till fördel av urbaniseringsproblematiken, där allt fler människor vill få plats på en yta. BoLabb har utformat fyra lösningar som finns applicerade i åtta av bostäderna i den nya bostadsrättsföreningen Brf Dekorera (Ikano, 2017).

Bostadsrätterna upplåts i tvåor och treor. De åtta lägenheterna som ska förses med BoLabbs lösningar kommer de att innehålla en flyttbar vägg som skapar ett så kallat Flexrum. I vardagsrummet går den 35cm tjocka väggen att förflytta med ett knapptryck vilket skapar ett provisoriskt extrarum bakom väggen, där en extrasäng kan fällas ut. Flexväggen kan även skapa ett Flexförvaringsutrymme, i form av en så kallad Walk-in Closet (Norhstedt, 2016).

Elektriciteten som finns i väggen går via en ellist som sträcker sig genom stora delar av lägenheten, vilket leder in på den andra lösningen: Flex-el. Ellisterna har ett spår där man placerar flexibla eluttag, detta gör att man kan anpassa eluttagen själv efter inredning, samt ta bort eluttagen om de inte används. Lägenheterna har också Flexljus, vilket innebär att man kan släcka hela lägenhetens belysning i hallen innan man lämnar bostaden, samt tända de lampor som var tända innan man lämnade bostaden (Broberg, 2017).

6.3 HSB Living Lab

HSB Living Lab, det levande laboratoriet, stod klart för inflyttning sommaren 2016 och förutspås testa tekniska forskningsprojekt och arkitektoniska innovationer i 10 år framöver. Byggnaden är uppbyggd på moduler som likt lego ska kunna monteras ner och förflyttas. Därav är huset upplåtet på ett provisoriskt bygglov och uttalar sig vara ett världsunikt projekt där framtidens boende ska utvärderas. Projektet grundas i att HSB valt att med flera aktörer inblandade närmare bestämt 9 samarbetspartners, för att få en bredare fattning, ta fram ett nytt koncept om hur boendet kommer att se ut i framtiden, närmare bestämt om 20 år (HSB(1), 2015). Med hjälp av nya material, tekniska lösningar och psykosociala innovationer är målet att ta med fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet som kan användas i framtidens produktion, berättar David Albinsson under en intervju med författarna (2017-03-03).

Byggnaden består av fyra våningar med 29 lägenheter som delas in i olika kluster där HSB-medlemmar, studenter och gästforskare bor. Lägenheterna med studenter och HSB-bosparare har gemensamma utrymmen som bland annat kök och vardagsrum där de boende själva får inreda och dela upp ansvarsområden såsom städning och matlagning. Tvättstudion, som är ett eget innovationsprojekt är placerad i entréplan där de boende kan tvätta och umgås tillsammans. (HSB (1), 2015).

Intervju med David Albinsson
David Albinsson arbetar som förvaltare på HSB och förvaltar bland annat HSB Living Lab. Som förvaltare har Albinsson inte varit med och tagit fram konceptet men besvarar trots det frågan om vad de bakomliggande faktorerna för forskningen är. Konceptet baseras på att undersöka hur man kan bo i framtiden. Genom att involvera olika aktörer i forskningsprojektet belyses olika idéer som testas, delvis tekniska material men även psykosociala idéer. Fokus ligger bland annat på sharing-konceptet, som inte olikt Brf Viva, uppkommit efter workshops som studenter, näringsliv och forskare medverkat i. Workshopen benämns som Co-creation workshops och har anordnats med frågeställningar som:

- Hur ska vi bo i framtiden?
- Hur ska vi tvätta?
- Vilka saker kan vi dela med oss av och vad är mitt privata?
- Hur lagar vi mat i framtiden?
- Hur ska vi bygga bostäder?

Frågorna har lyft fram många tankar och konceptuella lösningar som husets utformning har baserats på. Albinsson lyfter betydelsen av att skilja på forskning och test av innovation, varav båda fenomen uppstår inom Living Labs väggar. Forskningen finner sig exempelvis inom tekniska bygglösningar såsom de monterbara modulerna. Innovationer utvecklas löpande. Hyresgäster har möjlighet att komma med förslag, vilket blir en självklarhet då de är en del av forskningen. En portal är under utveckling för att bland annat främja kommunikationen mellan de boende, som idag kommunicerar mestadels över Facebook. Portalen ses som en del av framtidens boende-kommunikation, vilket är en viktig del i samhällets digitalisering.

HSB har enligt Albinsson som mål att få fram två nya koncept per år, från LivingLab. Aktuellt just nu är det så kallade FTX-systemet, som förvärmer eller förkyler inkommande luft i byggnaden. Konceptet utvärderas och efter det skall en rapport tas fram. Övriga slutsatser som Albinsson har märkt är att de boende trivs bra med gemenskapen. Han återberättar att de boende påstår att det inte går att undvika varandras vänner, vilket uppfattas som trevligt och skapar en trygghet. Utbytesstudenter kan i andra typer av boenden ofta bli väldigt ensamma, vilket har skapat problem med depressioner. Här ser Albinsson en möjlighet att undvika detta genom gemenskap, samt att aspekten med det nära boendet kan uppfatta signaler ifrån varandra om att något inte stämmer med andra i boendet. I dagsläget är White Room, som i dagsläget är ett stort och tomt rum för innovation, ett utvecklingsområde med bland annat en flyttbar vägg, där användningsområde och nödvändig ytstorlek diskuteras. Beteendelabbet Living Lab har även påbörjat ett forskningsprojekt med ett hönshus som har placerats på marken utanför Living Lab. Där kommer bland annat frågan om onödigt matsvinn utvärderas.

För att få bästa urvalet av de boende i forskningslägenheterna berättar Albinsson att det hölls auditions, med hänsyn till flera aspekter, för att skapa en dynamisk grupp. Det var enligt Albinsson viktigt för HSB att de boende skulle ha förstått innebörden av projektet och vara engagerade i detta. Det gör även att den gemensamma städningen av klustren hittills har fungerat bra. De boende ansvarar själva för en trivsam miljö och där ser Albinsson en skillnad växa fram mellan klustren. Det kluster som består av studenter är inrett med möbler de har fått tag i, vilket ger ett mer ombonat uttryck, till skillnad från det kluster där de boende arbetar mycket och sällan är hemma har färre möbler. En representant från varje kluster medverkar i ett boenderåd, som inte är ett beslutsfattande

organ men ger förslag till förbättringar som HSB välkomnar. Forskningsprojektet lägger mycket resurser för att hitta nya vägar att kommunicera, vilket ses som en viktig del för att komma framåt och utveckla nya innovativa lösningar för framtidens boende.

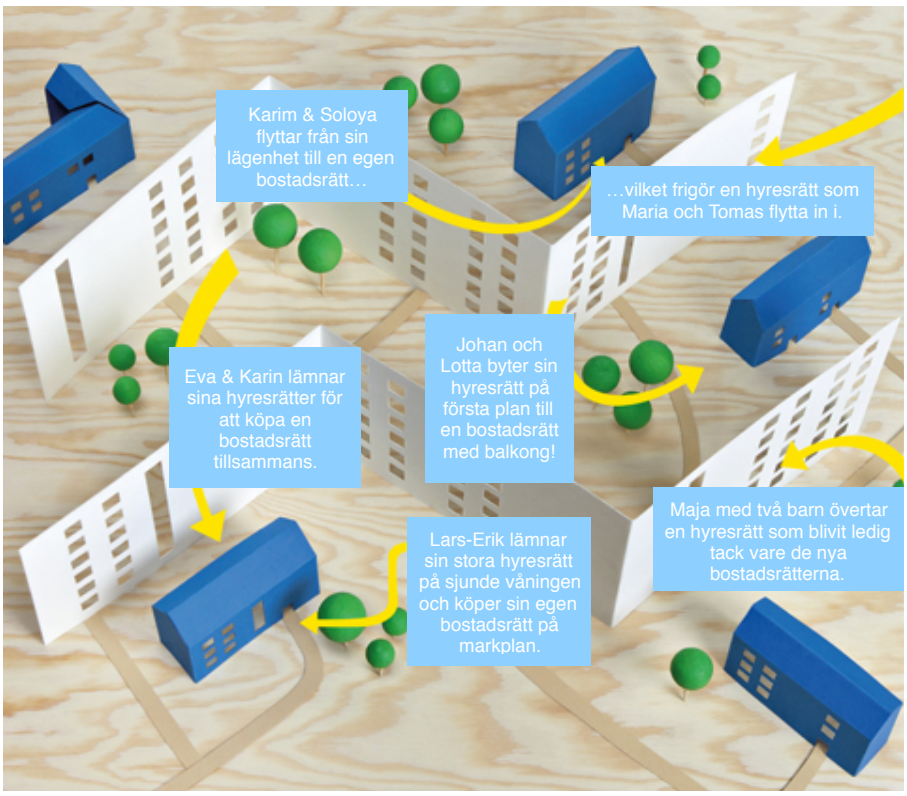
Förvaltningen av HSB Living Lab sköts av HSB. Lokalvård ansvarar för städning av gemensamma utrymmen. Felanmälningar hanteras av HSB, som i sin tur kontaktar en disciplin som kan lösa problemet. I dagsläget finns ingen underhållsplan, med största sannolikhet på grund av att huset endast har tillfälligt bygglov och antagligen inte kommer att stå kvar i fler än 10 år. Detta gör även att de boende har fått avsäga sig besittningsrätten. Trots det önskar Albinsson någon form av underhållsplan i och med att huset troligtvis kommer att existera fysiskt på någon annan plats i framtiden.

6.4 Boklok

I mitten av 1990-talet beslutade Ikeas grundare Ingvar Kamprad och Skanskas dåvarande VD, Melker Schärling, att gemensamt erbjuda kvalitetsbostäder till människor i vårdyrken, affärsbiträden, ensamstående föräldrar och unga studerande familjer. År 1997 var de första fyra Boklok-områdena färdigbyggda och intresset var överväldigande. Majoriteten av Bokloks bostäder är bostadsrätter och ett fåtal är hyresrätter.

Boendekonceptet som utvecklats är prisvärda hem för alla. Boklok tog först reda på vad människor hade lust och möjlighet att betala samt hur människorna ville bo. Definitionen på målgruppen är “vanligt folk” som boklok valt att representera som en familj med en ensamstående förälder med två barn och lön som en förskollärare. Resultatet blev att “vanligt folk” ville bo i välplanerade, ljusa bostäder byggda av gedigna naturmaterial, enligt bokloks egna hemsida.

Boklok har valt att placera sina bostadsrätter i områden där miljonprogrammets hus står. Detta av anledning att det finns stora outnyttjade ytor som nu kan användas vid förtätning. Resultatet av förtätningen har inte bara bidragit till fler bostäder utan också skapat rumslighet och trygghet i de tidigare stora och öppna ytorna. Nybyggnation skapar också flyttkedjor, som illustreras i Figur 10. Genom att bygga bostadsrätter i miljonprogrammets område skapas det ett varierat utbud av bostäder vilket också är efterfrågat från både kommun och de boende i områdena. Detta gör också att invånarna kan behålla närhet till vänner och familj vid möjligheterna till flytt. När invånare flyttar ut från sina hyresrätter i miljonprogrammet skapas en flyttkedja genom att någon annan kan flytta in vilket gynnar bostadsbristen. Boendesegregationen minskar då olika hushåll med olika egenskaper blandas och inte längre hålls geografiskt åtskilda från varandra (Boklok, 2017).



Figur 10. Nybyggnation skapar flyttkedjor i miljonprogrammets område, (Boklok, u.å).

Boklok ser konceptet som framgångsrikt då dem har lyckats leverera vad som lovats. Processen ser ut på det vis att Boklok undersöker vad kunderna vill ha för att planera de bostäder som passar störst målgrupp. Något som gör att Boklok kan spara pengar är att lägenhetstyperna endast ritas en gång för att sedan byggas efter samma ritningar, om och om igen. Redan i planeringsfasen av nybyggnationer tänker Boklok på husens livslängd. På två av Bokloks prefabricerade hus fick Sustend uppdraget att upprätthålla underhållsplaner. Fördelen med detta är att föreningen vet vad som komma skall redan från start (Sustend, 2017).

Under ett möte med Sustend (2016-12-15) berättar Anton Klintenberg tillsammans med kollegor att underhållsplanen ger styrka till en styrelse när det kommer till tidsperspektivetet. Även om styrelsemedlemmarna byts ut skall det vara enkelt att ta över. Det är viktigt att poängtera för medlemmarna i föreningen att det inte bara är medlemmens investeringar i sin bostadsrätt som gynnar värdet utan även ett stambyte i fastigheten. Med en underhållsplan som är lättillgänglig för alla blir det också lättare att få ett mer långsiktigt tänk från alla medlemmar. Anton Klintenberg tror att just en gemensam plattform för informationsdelning är viktigt, därav kan underhållsplanen tillsammans med övrigt viktigt information om fastigheten tillhandahållas i Planima. Planima är en webb-baserad applikation där bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare enkelt kan arbeta med sin underhållsplanering.

Sammanfattning

Genomgående för samtliga referensstudier syns ett innovativt boende där både den sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekten står i fokus. Bolabb, Living Lab, Boklok och Brf Viva har arbetat med frågor som ställer den boendens levnadsperspektiv i fokus. Bostädernas miljöpåverkan är en aktuell fråga som belyses, vilket hypotetisk lockat ett engagerat segment. Referensobjekten skapar ett inriktat segment. Detta kan appliceras på hur en bostadsrättsförening kan motivera sina

medlemmar till engagemang, höja intresset för fastighetens underhåll och styrelsearbete samt uppmuntra till att vara en god och ansvarstagande föreningsmedlem.

7. Sammanfattning och diskussion

Den övergripande bilden från enkäter, organisationen Bostadsrätternas undersökning via United Minds och djupintervjuerna visar att problemet ligger i att det finns bristande engagemang hos medlemmar i bostadsrättsföreningar för att allmänt hjälpa till i föreningen. Anledningen grundar sig i att tanken ofta är att inte bo kvar i längre än 5 år. Samtidigt kan hälften av respondenterna i den yngre generationen, under 29 år, tänka sig att vara med i styrelsen men vet inte riktigt hur dem skall gå tillväga. Största anledningen till att den yngre generationen vill vara med i styrelsen är möjligheterna till att påverka.

Utav alla som velat ha ut någon form av vinst för att öka engagemang i föreningen, har det efterfrågats om en högre värderad bostad eller någon form av rabatt på antingen tjänster eller sin avgift till föreningen. Från undersökningen av Edward Deci som handlade om motivation var resultatet att den mest skadliga belöning är den som endast delas ut om något specifikt mål uppnås eftersom detta kan verka kontrollerande, eller ses som en negativ återkoppling på kompetensen om resultatet inte uppnås. För att få mer kontinuerlig engagemang bör inte en föreningsmedlem eller någon i styrelsen få belöning endast om de uppnått något specifikt, utan kontinuerligt så att uppmaning till gott arbete fortskrider.

Det är viktigt att sätta upp mål som skall vara accepterat av dem som ska utföra uppgifterna. Enligt målsättningsteorin ligger en konflikt nära, om målen som sätts upp är för svåra att hantera. Om föreningen istället tar in extern hjälp för de mål som är över gränsen av vad som klaras av att hantera, kan styrelsen istället lägga vikt vid de mål som föreningen tillsammans innehar resurser och möjligheter för att klara av internt. Förutom att målen måste vara specifika, konkreta och uppmuntrande är det viktigt att det finns utmanade uppgifter som är lämpade till den person som skall utföra uppgiften. Genom en underhållsplan vid föreningens start tror vi att det kan vara lättare att acceptera de långsiktiga mål som skall uppnås eftersom både styrelse och medlemmar får ta del av.

Engagera medlemmar
Efter att ha studerat referensobjekt framkom det att bostadsrätter som byggs för en specifik målgrupp eller innehar något koncept, ökar intresset för den person som kan relatera till sin egen livsstil och värderingar. Även om tanken finns att flytta inom de närmsta åren tror vi att vid ett egenintresse för konceptet höjs engagemanget för arbete i föreningen. Det psykologiska behovet autonomi i självbestämmande teorin menar på att det handlar om att individens värderingar och intresse ska ligga i linje med beteendet när aktivitet utförs. Det uppstår då större känsla av självbestämmande då det egna intresset inte bara ökar engagemang utan också tron om att ens egna idéer är högt värda. Därför är det till fördel om styrelseposterna tillsätts av personer som har intresse av styrelsearbetet uppgifter men även värderingar som överensstämmer med bostadsrättsföreningens koncept och mål. Därav ser vi positivt på de nya bostadsrätter som tenderar att byggas yteffektivt för moderna familjekonstellationer för att anpassas dagens livsstil.

Innan projektering gjorde Boklok studier på vad som efterfrågas och Brf Viva anordnade workshops där frågor om levnadsstandarden utifrån den boendes perspektiv analyserades. När människor som tänkt bo i kommande bostäder är med och diskuterar de centrala frågorna från start blir det mycket betydelsefullt i det långsiktiga perspektivet. Hertzbergs tvåfaktorteori menar på att inom motivation

är erkännande för väl utfört arbete viktigt, vilket kan fås genom återkoppling från till exempel workshops då ens egna ideér bidrar till utvecklingen.

Brf Viva har redan innan inflytt fått förfrågan om hur man skall gå tillväga för att vara med i föreningens styrelse, något Sellberg anser är väldigt ovanligt. Det lyfter en betydande fråga om hur en nischad eller specificerad boendeform ökar de boendes intresse och engagemang. Genom att applicera det tankesättet på de övriga referenstudier framkommer ett tydligt mönster. Referensobjekten lockar betydligt mer engangemang kring boendet jämfört med vad de boende i enkätstudien visade. Boendeformen i HSB Living Lab kräver ett högre engagemang än en ordinarie bostad, genom att exempelvis möblera ett vardagsrum och matplats som delas mellan andra boende, ställs krav på kommunikation för att alla ska trivas. På så sätt är den boende medveten om de krav som ställs på varje individ vilket gör att man från början går in med inställningen att vara aktiv och samspelande. Levnadssättet kan inspirera framtida bostadsrättsföreningar och ge ett incitament på hur föreningen arbetar med att motivera och engagera dess medlemmar.

Locka människor till att vara med i styrelse
Via de intervjuer som gjorts med förvaltningsföretagen Sustend och SBC framkom det att både Anton Klintenberg (Sustend) och Johan Lundin (SBC) uppfattade att frågan om tid var en aktuell aspekt för styrelseledamöter. Detta styrks även av företaget Bostadsrätternas undersökning där 54 % av alla under 29 år inte vill vara med i styrelsen på grund av att de inte har tid. Likaså svarade 58% ur samma målgrupp att de tycker styrelsearbete kräver för mycket tid och ansvar. Det tyder på att många avskräcks av styrelsearbete då uppfattningen är att det ska ta för mycket av personens fritid, likaså påverkas de som redan är ledamöter av att de inte har tid att utföra arbetet som behövs. Båda företagen hävdar att de ser en trend i att förvaltningstjänster har ökat under de senaste åren, vilket man kan koppla till hur befolkningens livsstil har förändrats över åren där mindre tid finns över. I dagens livsstil arbetar människor mer och många hushåll består av ensamstående föräldrar.

Många styrelser står mellan valet av tid eller pengar, alltså att utföra arbetet själva eller att köpa in tjänsterna av professionella förvaltningsföretag. Utifrån enkätstudien framkom det att de respondenter med högre ålder som bott i sin förening under en längre tid var med engagerade i styrelsearbetet än den yngre målgruppen, som har avsikt att bo kvar i 0-2 år. Styrelsen har mycket att vinna om åldrarna i gruppen blandas. Dels för att det då lockar fler människor att engagera sig när man känner tillhörighet men också för större spridning av kunskap och erfarenheter. Eftersom Boklok bygger för alla, också i miljonprogramsområdena som skapar flyttkedjor, gör det att bostadsrättsföreningarna får medlemmar med varierande åldrar och människor med olika yrkeserfarenheter som kan ge styrka till styrelsen.

En stark styrelse
En stark styrelse bör inse sina svagheter, de som är för svårt för gruppen att hantera. Med de lagkrav som troligtvis kommer att träda i kraft kommer påverkan vara positiv i den bemärkelse att lagkraven passar dagens livsstil i både byggande och styrelsearbete. Det kan dock bli mer arbete att utföra för styrelsen då det ställs högre krav. Med en boendeindikator likt SBCs kan styrelsen se vilka krav som ställs och också ge incitament till att aktivt arbeta i rätt riktning.

Styrelsearbetet blir mer effektivt och fastighetens livslängd ökar i och med att en underhållsplan kontinuerligt följs upp. Genom att arbeta proaktivt undgår föreningen plötsliga och stora kostnader för akut underhåll. Detta innebär att föreningen redan från start måste skapa en underhållsplan och

avsätta pengar för kommande arbete. Problematiken i att föreningar avsätter för lite pengar för underhållsarbete belyses även i Swedbanks sparbankernas analys (2016).

Motståndsrörelsen verkar komma ifrån de boende i föreningen som inte är involverade i styrelsearbetet. Mycket tyder på att en bristande kommunikation främjar till att en avgiftshöjning för underhållsarbete eller inköp av professionella förvaltningstjänster skapar misstycke bland medlemmarna. Utifrån enkätstudien framkommer det att majoriteten av alla medlemmar i en bostadsrättsförening inte vet vad avgiften avsätts till, i och med att de flesta svarar el, värme och vatten men glömmer aspekter som städning av gemensamma utrymmen, trädgårdsunderhåll samt underhåll av byggnaden. Sustend AB poängterar också att kommunikationen brister mellan styrelsen och medlemmarna. Genom att bättre upplysa om den värdeökning underhållsarbete ger bostadsrätten kan motståndet från medlemmarna minskas. Förståelse för utfallet av styrelsearbete och innebörden av att vara medlem i en bostadsrättsförening kan locka till engagemang.

Utvecklingspotential för kommunikation i bostadsrättsföreningen bottnar i lättillgänglighet. Därav bör det webbaserade vara det centrala verktyget, i allt från att boka tvättstuga till att sköta föreningens ekonomi och underhållsplan. Från enkätundersökningen framkom det att de flesta inte tänker på att avgiften som betalas även går till underhållet på fastigheten. Webbaserad kommunikation inom bostadsrättsföreningen blir då en bra väg att välja då det är lättåtkomligt och alla kan då följa hur pengarna hanteras och förväntas hanteras. Med lättåtkomlig kommunikation är det då lättare att få acceptans från medlemmarna då det finns större förståelse för styrelsens arbete.

8. Slutsater och rekommendationer

Huvudorsaken till att engagemang saknas hos medlemmar i bostadsrättsföreningar är tidsbrist och att medlemmen inte tänkt bo i föreningen i så många år. Engagemang kan stärkas om bostadsrättsföreningen inriktar sig till en specifik målgrupp eller innehar något koncept. Intresset ökar då för den person som kan relatera till sin egen livsstil och värderingar, vilket leder till att föreningsarbetet prioriteras högre.

Det är viktigt att underrätta och upprätthålla en underhållsplan vid nybyggnation redan från start, för att gynna det långsiktiga perspektivet. Uppgifter kring förvaltningen av fastigheten är något alla i föreningen enkelt skall få ta del av för att öka förståelse och acceptans. Detta kan då motverka starka motståndsreaktioner för kommande underhållsarbete. Samtidigt som det minskar risken för en chockhöjning av avgiften.

Regeringen behandlar problemen och lagarna kan komma att ändras för att anpassas till livsstilen när det gäller både byggande och styrelsearbete. Detta kan komma att påverka styrelsens arbetsbelastning och mer engagemang kommer att behövas. Alla generationer och bostadsrättsinnehavare i bostadsföreningen skall betala sin del till underhållet på fastigheten, på detta vis blir det då mest rättvist för alla.

Förslag till fortsatta studier

Under arbetet har det uppkommit frågor och aspekter som det inte funnits möjlighet att besvara men som kan vara intressant att undersöka framöver, nämligen:

- Undersöka mer specifikt den ekonomiska vinningen när en förening har engagerade medlemmar.
- En större jämförelse mellan olika föreningar och dess arbetssätt. Kanske kan de hjälpa varandra mer.
- Undersöka om vilken specifik belöning som ger störst påverkan på engagemang.

Referenser

Alstersjö, M. (2017). Sustend Blogg, Nya lagkrav rör om i brf-grytan Hämtad från: https://sustend.se/nya-lagkrav-ror-om-brf-grytan/

Andersson, B. (2013). Social hållbarhet inom riksbyggen: projekt positive footprint housing. (En första rapport, nr 1) Göteborgs universitet inst. för socialt arbete. Hämtad från http://www.johannebergsciencepark.com/sites/default/files/pfh_social_hallbarhet.pdf

Arbman, H. (2016). Så kan bostadsrättsföreningen skötas bättre. Hämtad från: http://www.dn.se/ekonomi/sa-kan-bostadsrattsforeningen-skotas-battre/

Arques, A., Falkenhäll, M. (2016). Aktuell analys: Bostadsrättsinnehavare riskerar kraftigt höjda månadsavgifter. Swedbank och Sparbankerna. Hämtad från https://www.swedbank.se/privat/?contentid=CID_2158360

Blomkvist, P., Hallin, A. (2014). Metod för teknologer. Lund: Studentlitteratur.

Bolagsverket. (2007). Bostadspolitiken: Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. Hämtad från http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/bostadspolitiken.pdf

Bolagsverket. (2016). Vad är en bostadsrättsförening? Hämtad från http://www.bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/vad-1.1816

Boklok. (2016). Nybyggnation skapar flyttkedjor [Elektronisk bild]. Hämtad från: http://www.boklok.se/miljonprogrammet/

Borättupplysning Skåne. (u.å.). Borätt-köparskolan. Din guide till ett bra bostadsrättsköp: Vad är det man köper? Hämtad från http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/vad-ar-bostadsratt/)

Bostadsrätterna. (2017). Statistikblad. Hämtad från http://www.bostadsratterna.se/sites/www.bostadsratterna.se/files/grafik_780.jpg

Bostadsrätterna(1). (2017). Faktablad: Styrelsens funktioner. Hämtad från http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/styrelsens-funktioner

Boverket. (2015). Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet bostäder till 2025. Hämtad från http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf

BRF Nytt. (2017). Hälften av unga vill sitta i bostadsrättsföreningens styrelse. Hämtad från http://www.brf-nytt.se/halften-av-unga-vill-sitta-i-bostadsrattsforeningens-styrelse#

Broberg, D. (2017). Din nya bostad: BRF dekorera gustavsberg –etapp 1. [produktblad] Stockholm. Ikano Bostad. Hämtad från https://www.ikanobostad.se/download/689/4KFRJ0S250B7O0MK.pdf

Forslund, M. (2013). Organisation och ledning. Malmö: Liber.

Gagné, M. Deci, E. L. Self-determination theory and work motivation. Journal of Organizational Behavior, Vol. 26, (2005): 331-362. Hämtad från http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/job.322/epdf

Grauers, F. (2014). Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt. Lund: Juristförlaget i Lund.

HSB (1). (2015). HSB LivingLab: Om. Hämtad från https://www.hsb.se/hsblivinglab/Om/

HSB. (2015). Det här ansvarar styrelse för i bostadsrättsföreningen. Hämtad från https://www.hsb.se/om-boende/bokunskap/for-brf-styrelser/styrelsens-ansvar-i-bostadsrattsforeningen/

Ikano (2017). Om oss: BoLabb. Hämtad från https://www.ikanobostad.se/om-oss/BoLabb/

Joo, N. (2017). Byggboom ger rekordmånga bostäder i storstäderna, H-K Palmgren. Bostadsrätterna. Hämtad från http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/byggboom-ger-rekordmanga-bostader-i-storstaderna

Kaufmann, G. Kaufmann, A. (2012). Psykologi: i organisation och ledning. Lund: Studentlitteratur AB.

Ledel, J. (2016). Ekonomi: Tre trender för framtiden bostäder. Hämtad från http://www.dn.se/ekonomi/tre-trender-for-framtidens-bostader/
SBC (2016) Marknad och Konkurrenter. Hämtad från https://www.sbc.se/Bolaget/Marknad-och-konkurrenter/

Lundblad, M. (2016). Länge lever Brf Viva. Hämtad från https://riksbyggen.se/globalassets/1-media-riksbyggen/2-bostad/bostadsratter/vastra-gotaland/dokument/bofakta_brf_viva_web.pdf

Lundgren Melin, N. (2016). Brist på kompetens hotar byggandet. Hämtad från http://byggindustrin.se/artikel/nyhet/brist-pa-kompetens-hotar-byggandet-23470

Nicklasson, L. (2016). En snabbare väg till framtidens boende. Hämtad från: https://www.chalmers.se/sv/styrkeomraden/samhallsbyggnad/nyheter/Sidor/En-snabbare-väg-till-framtidens-boende.aspx 17-02-02

Norhstedt, L. (2016). Bygg: Här är lägenheten med flyttbara väggar. Hämtad från http://www.nyteknik.se/bygg/har-ar-lagenheten-med-flyttbara-vaggar-6576455

Nylander, O. (2016). Sverige är världsbäst på bostadsbrist. Chalmers publication library. Hämtad från http://publications.lib.chalmers.se/publication/236262

Nylander, O. (2015). Centrum för boendets arkitektur. Hämtad från https://www.chalmers.se/sv/institutioner/arch/kalendarium/Sidor/Centrum-för-Boendets-Arkitektur---startmöte.aspx

Regeringskansliet. (2016). Finanspartementet, Näringsdepartementet. Sammanfattning av regerings förslag. Hämtad från http://www.regeringen.se/4a37c8/contentassets/d63bada461384f02b2d55f9bea90c55c/sammanfattning-av-regeringens-forslag-22-steg-for-fler-bostader.pdf

Riksbyggen. (2016). Brf Viva flygfoto [Elektronisk bild]. Hämtad från: https://www.riksbyggen.se/ny-bostad/aktuella-projekt/vastra-gotaland/brf-viva/

Riksbyggen. (2014). Positive footprint housing. Hämtad från https://www.riksbyggen.se/globalassets/dokument/4.-om-riksbyggen/4.3-samhallsutvecklare/pfh_a4_12sid_law.pdf

Rozental, A. (2015). Inre och yttre motivation, Manegen. Hämtad från: http://www.psykologifabriken.se/inre-och-yttre-motivation/

SCB. (2016). Bostadsbyggandet fortsätter öka. Hämtad från http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-1a3e-kvartalet-2016-preliminara-uppgifter/

Sundlinge, J. (2016). Biljoninvestering för att nå byggmålet. Hämtad från https://www.dagenssamhalle.se/nyhet/biljoninvestering-foer-att-na-byggmalet-25798

SBC. (u.å.). Kort om SBC. Hämtad från: https://www.sbc.se/Kort-om-SBC/

Sjödin, L. (u.å.). Bolabb: Bättre plats. Hämtad från https://www.ikanobostad.se/om-oss/BoLabb/battre-plats/

Sköld, S. (2017). Fastighetstidningen: Sverige behöver en ny social bostadspolitik. Hämtad från http://fastighetstidningen.se/sverige-behover-en-ny-social-bostadspolitik/

Statens offentliga utredningar. (2012). Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav, - genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Hämtad från http://www.regeringen.se/49bbd7/contentassets/4f6f3cfc1cbd4ed79ee4a91bf31e81d1/okat-bostadsbyggande-och-samordnade-miljokrav---genom-enhetliga-och-forutsagbara-byggregler-sou-201286---hela-betankandet

Statens offentliga utredningar. (2017). Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, Betänkande av Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Hämtad från:http://www.regeringen.se/498f3b/contentassets/0ca6c45f7eec469fb42316ba7457d09d/starkt-konsumentskydd-pa-bostadsrattsmarknaden-sou-201731

Stenling, A. (2016). SELF-DETERMINATION THEORY: En (kort) teoretisk genomgång [PowerPoint-presentation]. Hämtad 2017-04-20 från http://www.svenskidrottspsykologi.se/wp-content/uploads/2012/02/%EF%BF%BCSELF-DETERMINATION-THEORY-En-kort-teoretisk-genomg%C3%A5ng-Andreas-Stenling-G%C3%B6teborg-24-10-2013.pdf

Sustend. (2017). Sustend IKEA bygger hus åt landets kommuner. Hämtad från https://sustend.se/ikea-bygger-hus-landets-kommuner/

Tollebrant, J. (2013). 50000 barn är med om en separation varje år. Hämtad från http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/50-000-barn-ar-med-om-en-separation-varje-ar/

Bilaga A – Enkät boende i bostadsrätt

1. Hur gammal är du?

18-24 år
25-34 år
35-44 år
45-54 år
55+

2. Hur stor betydelse hade föreningens ekonomi vid ditt bostadsköp?

1(ingen betydelse alls) 2 3 4 5(Väldigt stor betydelse)

3. Hur stor betydelse hade föreningens skötsel av fastighet vi köp?

1(ingen betydelse alls) 2 3 4 5(Väldigt stor betydelse)

4. Vet du vad avgiften du betalar används till?

5. Hur länge har du tänkt bo i bostadsrättsföreningen?

0-2 år

3-5 år

6-10 år

Över 10 år

6. Hur engagerad är du i din föreningen?

1(inte engagerad alls) 2 3(medel) 4 5(Väldigt engagerad)

7. Hur medveten är du om fastighetens mående?

1(inte medveten alls) 2 3(koll på vissa bitar) 4 5(Väldigt medveten)

8. Vilka krav ställs på dig som medlem i föreningen?

9. Vad skulle motivera dig att vara mer engagerad?

10. Finns det någon förvaltningstjänst du efterfrågar hos din förening?

Bilaga B – Intervjufrågor

SBC

Hur är din bild av hur underhållsarbetet sköts i bostadsrättsföreningar idag?

Ni nämner att investera i förvaltningstjänster är ett intresse som växer, vad finns de främst bostadsrättsföreningarna är villiga att investera i?

Finns det tjänster som du tror kan efterfrågas för framtidens bostadsrätter?

Vad är det som gör att styrelsearbetet fungerar eller inte?

Vilka motivationsfaktorer är viktiga för att engagera de boende?

Riksbyggen

Vad är det som gör att just Brf Viva väckt stort intresse?

Finns det eller ska det upprättas en underhållsplan, om ja, för hur länge?

Hur kommer Riksbyggen använda sig av Brf Viva efter inflytt?

Finns det tankar kring hur styrelsen i bostadsrättsförening ska kunna sprida information till de övriga boende?

Finns det något du vill tillägga som du tror kan vara till värde för oss i vårt arbete?

HSB Living lab

Vad är de bakomliggande faktorerna för forskningen?

Hur har urval skett av de boende i LivingLab?

Hur kommer ni motivera de boende att ta ansvar för gemensamhetsutrymmen med tillbehör a saker exempelvis cykelpool, verktygslådor etc?

Har ni redan nu sett något tydligt mönster hos de boende som kan vara avgörande för hur vi kommer utforma framtidens boende?

Finns det något du vill tillägga som du tror kan vara till värde för oss i vårt arbete?