



Utredning av effekt av extern ordförande för Brf Kvarnparken

Som ekonomisk förening är det nödvändigt att vår bostadsrättsförening har en styrelse samt en utsedd ordförande, som tillsammans tar sig an uppgiften att sköta förvaltningen av bostadsrättsföreningen.

Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsen skulle göra en utredning för att visa vilka effekter en extern ordförande skulle kunna ha i vår förening. Beslutet togs som svar på en motion som pekade på att det över tid varierat vilket intresse, möjlighet och kompetensområden som finns bland medlemmar, och vilka risker det kan innebära för föreningen om vi under någon period inte har tillräckligt underlag att bilda en styrelse.

Nedan summeras resultatet av utredningen samt relaterad fråga för stämman att rösta om.

1. Rollen och hur den tillsätts

Rollen som styrelseledamot respektive ordförande

Ordförande och ledamöter arbetar tillsammans i styrelsen, och har i stort samma ansvar. Det går i korthet ut på att förvalta föreningen och byggnaderna på det sätt som finns beskrivet i föreningens stadgar, och med föreningens långsiktiga utveckling och alla medlemmars bästa i intresse.

Inom styrelsen fördelas roller och arbetsuppgifter mellan ledamöterna genom att styrelsen konstituerar sig, dvs någon ledamot utses då vara ansvarig för fastighetsfrågor, en annan för säkerhet, någon för mark och trädgård osv.

Just rollen som ordförande har vissa arbetsuppgifter och ansvar specificerade i lag, något som innebär att föreningen måste ha en utsedd ordförande. Ordföranden kallar till och leder möten och är den som har det yttersta ansvaret för att styrelsebeslut blir verkställda och att stadgarna följs. I det fall en omröstning inom styrelsen skulle visa lika har ordföranden utslagsröst, men ordföranden tar inte beslut ensam.

Hur tillsätts föreningens styrelse och ordförande idag

Det är valberedningens uppgift att sondera bland de medlemmar som är intresserade av att engagera sig i styrelsen, och föreslå en lämplig sammansättning av en styrelse. Hur många som ska finnas i styrelsen, vem som kan väljas osv bestäms av föreningens stadgar.

Valberedningens förslag läggs fram till stämman, som tar beslut genom röstning.

Idag står det i våra stadgar att föreningens ordförande ska väljas specifikt vid stämman, medan övriga roller kan fördelas så som det passar bäst när styrelsen konstituerar sig. Övriga ansvarsområden kan därmed fördelas om inom styrelsen under pågående år, tex i det fall en ledamot flyttar från föreningen, men vem som är just ordförande kan idag inte förändras inom styrelsen utan behöver stämmobeslut.

Intern respektive extern ordförande

En *intern* ordförande är en medlem i föreningen, som valts att vara styrelsens ordförande.

En *extern* ordförande innebär att en person som *inte* är medlem av föreningen väljs som ordförande i föreningen. Uppdrag som extern ordförande utförs vanligen i form av ett konsultuppdrag.



2. Bedömd effekt inom olika områden

Erfarenhet och sakkunskap

Som medlem av styrelsen för en bostadsrättsförening är det vanligt att man arbetar med frågor som inte tillhör ens vanliga arbetsuppgifter. Ledamöters erfarenhet av de olika sakfrågorna varierar, från omfattande erfarenhet och kunskap till att vara helt ny inom området. Att föreningen sköts väl är av gemensamt intresse för samtliga medlemmar och man samarbetar både inom styrelsen och med övriga medlemmar, som kan bistå med kunskap.

Föreningen köper idag även in ekonomisk och teknisk förvaltning, för närvarande via Nabo, som vid behov och mot arvode kan bistå i sakfrågor. I det fall man inom styrelsen eller som ordförande känner sig osäker i en sakfråga kan även Bostadsrätterna rådföras, något som är kostnadsfritt i och med föreningens medlemskap. Styrelsen har även möjlighet att anlita extern expertis i olika sakfrågor, om det skulle behövas i något ärende. Det sker då på konsultbasis.

Med en extern ordförande tillförs ytterligare extern erfarenhet och expertis. En person som arbetar som extern ordförande har ofta arbetat i den rollen med flera bostadsrättsföreningar och har därför bred erfarenhet av frågor som behöver hanteras. De kan därmed bidra med kunskap om regler som gäller, hur frågor kan hanteras, och kunskap i olika sakfrågor.

Kännedom om föreningen och dess historik

En extern ordförande har generellt inte samma kunskap om föreningen, dess byggnader och historik som en intern ordförande har. Det kan leda till merarbete under tiden ordföranden lär sig föreningen, dess byggnader och medlemmar. Det kan också innebära att en extern ordförande arbetar mer standardiserat och att mindre vikt läggs vid föreningens individuella karaktär eller historik.

Neutralitet och relationer

En grundläggande del i att sköta föreningen är att samtliga beslut fattas på saklig grund och med föreningens samtliga medlemmar i lika stor åtanke. Dock kan naturligtvis menings- eller åsiktsskillnader kring specifika sakfrågor uppstå. Med erfarenhet från flertalet andra föreningar och som ej boende kan en extern ordförande potentiellt bidra i att hantera sådana meningsskiljaktigheter, i det fall de uppstår kring en viss sakfråga. En extern ordförande kan, i ett sådant fall, också ge en tydligare borgen för neutralitet.

Det större avståndet mellan förening och ordförande har också en negativ sida. Eftersom en extern ordförande inte är en del av föreningen kan det vara svårare att bygga relationer med medlemmarna och lära känna föreningen. Hos medlemmar kan det skapa en känsla av att bostaden hyrs av en extern förvaltare snarare än att man som medlem är del av en bostadsrättsförening. På sikt kan det potentiellt också leda till att medlemmar blir mindre engagerade i att delta i arbetet med att sköta vår förening.

Kostnad

Idag utgår ett arvode för arbetet med att sköta föreningen. Arvodets storlek föreslås av valberedningen och beslutas av stämman. Beslutat arvode för året 2023 har varit 2 prisbasbelopp, vilket motsvarar 107 tkr. En intern ordförande har en del av det arvodet, att dela med övriga ledamöter, husvärdar och andra som fyller de olika rollerna i arbetet.

Kostnaden för en extern ordförande är svår att ange exakt men det är väsentligt mer kostsamt än för en intern ordförande. Hur stor kostnaden är beror på mycket tid personen behöver lägga, något som kan variera både med vilka händelser som inträffar, projekt som pågår, men kanske främst beroende på hur mycket interna ledamöter själva hanterar avseende arbetsuppgifter och projekt. Som kunnig inom området kan en erfaren ordförande möjligen också bidra positivt sett till föreningens övriga driftskostnader, i exempelvis upphandlingar eller minimera behov av att köpa in extern konsultation i sakfrågor.



Med flera rörliga faktorer är det som nämnt mycket svårt att uppskatta vad en kostnad skulle vara men här är två illustrerande exempel, baserade på arvodesnivåer under 2023:

Exempel 1: minimal kostnad, som utgår från att samtliga övriga arbetsuppgifter och områden sköts av interna ledamöter och en extern ordförande endast behöver leda arbetet i styrelsen:

- Tid för att förbereda och hålla styrelsemöten (i genomsnitt 11-12 per år). Totalt 44 timmar/år.
- Mellan möten avstämning pågående frågor. Vid minimalt behov uppskattas sådan tid till 0,5 timmar per vecka, dvs totalt 24 timmar/år.
- Tillsammans ger det en minimal tidsåtgång om cirka 68 timmar/år.
- Med ett timarvode som idag ligger mellan 1300-1900 kr/timme skulle det innebära ett årligt arvode per år om någonstans mellan 85-130 tkr per år.

Exempel 2: kostnadsbild när ordförande även hanterar vissa uppgifter utöver att endast leda möten och fördela arbete/följa upp. Tex delta i upphandlingar, delaktighet i vissa ärenden, eller kommunicera med medlemmar:

- Tid som ovan för att förbereda och hålla styrelsemöten samt mellan möten stämma av status pågående frågor. Totalt 44+24=68 timmar/år.
- Tidsåtgång för en ordförandes egna operativa arbete beror på händelser och sammansättning av styrelsen i övrigt men kan uppskattas vara 2 timmar per vecka sett utspritt under ett normalår. Det ger en tidsåtgång om ytterligare närmare 100 timmar på ett år.
- Totalt innebär ett sådant scenario en kostnad/år om 220-320 tkr med ett timarvode i samma spann som exemplet ovan.

Summerat är det mycket svårt att specificera vilken kostnad en extern ordförande innebär, men förenklat kan sägas att även vid minimal tidsåtgång motsvarar en extern ordförandes arvode ensamt samma belopp som arvodet för hela den interna styrelsen idag.

I det fall en extern ordförande skulle anlitas, skulle arvodet till styrelsen i övrigt kunna minskas för att reflektera att samtliga roller och arbetsuppgifter inte ska täckas av det arvodet. Ersättningar föreslås dock av valberedningen inför var stämma, och det tas därför inte upp mer i den här utredningen.

Upphandling av uppdraget

Resultatet av extern ordförande beror också mycket på att hitta rätt person för uppdraget; med erfarenhet och expertis samt goda ledar- och kommunikationsegenskaper. Att lyckas hitta rätt i upphandling av en sådan tjänst kan vara svårt och kräver ofta ett stort arbete, med referenser för att matcha med rätt profil.

3. Slutsats och förslag för stämman att rösta om

Vår förening är relativt stor med över 60 hushåll. Med det antalet medlemmar bör behovet att anlita en extern ordförande förhoppningsvis aldrig uppstå för oss, utan internt underlag alltid finnas även om möjlighet hos medlemmar att engagera sig, erfarenhet och kompetens inom sakfrågor varierar med medlemmar.

Som beskrivet ovan finns både för- och nackdelar med extern ordförande. I det fall vi som förening inte har möjlighet att tillsätta en tillräcklig styrelse, eller fylla rollen som ordförande, är föreningen skyldig att ansöka hos tingsrätten om att föreningen försätts i likvidation. Det betyder i korthet att bostadsrättsföreningen upphör och bostadsrätterna omvandlas till hyreslägenheter. Den ekonomiska effekten av en sådan händelse är naturligtvis stor för samtliga medlemmar. Ett sådant scenario är med vår storlek inte särskilt troligt men i just ett sådant scenario skulle adderad extern kompetens kunna vara en lösning för att driva föreningen vidare.



Att säkerställa att föreningen vid var tid kan drivas och förvaltas professionellt, och med god kostnadskontroll, ligger i alla medlemmars gemensamma intresse. Oavsett frågan om intern eller extern ordförande är det som synes ovan mycket viktigt för oss som förening att ha en aktiv styrelse av interna ledamöter som hanterar de ärenden som uppstår och hanterar olika ansvarsområden.

Som resultat av den här sammanställningen för vi fram nedan för stämman att rösta om:

Ska vi öppna möjlighet i stadgarna att föreslå extern person som ordförande?

Idag specificerar våra stadgar att det ska vara intern resurs. En förändring avser justering av den lydelsen, till att tillåta externt alternativ. Syftet skulle vara att förbereda våra stadgar så det är möjligt för valberedningen att föreslå en extern resurs på posten, i det fall de inför någon period identifierar att intern styrelseordförande inte är en möjlighet.

Ingen förändring görs i hur styrelsen väljs. Valberedningens förslag läggs liksom idag fram till stämman, som beslutar. Det innebär också att en sittande styrelse inte kan välja att själva ta in extern ordförande under pågående mandatperiod.

- Lägg fram till årsstämman 2024 att besluta om en stadgeändring ska göras, som ger möjlighet att föreslå och tillsätta extern person som styrelseordförande.

Ändring av stadgarna kräver 2 separata stämmobeslut, varav detta i sådant fall skulle utgöra det första.