

LojoNytt - Ekonomi mars 2023

Hej!

Styrelsen vill med detta extra Lojonytt - Ekonomi ge alla medlemmar en samlad bild av vår ekonomi de kommande fem åren. Vi presenterade ett motsvarande Lojonytt i februari 2021, då med ett 10-års perspektiv. I det följande finns fokus på samma nyckeltal som vi då presenterade:

- Avgift per kvadratmeter bostadsyta (ger en möjlighet till jämförelse med andra föreningar)
- Långsiktiga skulder
- Skuldkvot som ger en indikation på hur ränteförändringar påverkar avgifterna över tid (låneskuld dividerat med intäkter per år)
- Årlig avsättning av pengar för planerat underhåll och mindre investeringar (för att behålla värdet på våra bostadsrätter)

I början av 2021 såg vi framför oss en relativt stabil utveckling av våra kostnader för perioden fram till 2030. Nu i februari 2023 vet vi att händelser i omvärlden har skapat en ny ekonomisk realitet.

Vi har som förening haft tur som genomförde stambytet och solcellsinvesteringen i tid just innan inflationen slog till och räntorna steg. Genom tomtaffären med "Lojobacken" har vi kunnat minska vår låneskuld med drygt 60 miljoner under 2022 och därutöver slutbetalat stamreningen (hela affären "Lojobacken" kommer att redovisas i en anmälan till stämman 2023).

En bostadsrättsförening är praktiskt och juridiskt en ekonomisk förening där medlemmarna, utifrån vad som regleras i lagar och föreningens stadgar, har ett gemensamt ansvar för att täcka alla gemensamma kostnader och trygga gemenskapens långsiktiga finansiering. Fördelningen av detta ansvar anges av varje bostadsrätts andelstal. Det gemensamma ekonomiska ansvaret utkrävs i form av de avgifter som bostadsrättshavarna betalar till föreningen.

I praktiken är det den styrelse som medlemmarna väljer vid årsstämman som har det löpande ansvaret för föreningens ekonomi. Eftersom beslut i styrelsen om avgifter, underhåll och investeringar ofta påverkar ekonomin i ett längre perspektiv är det rimligt att varje styrelse redovisar hur man ser på den långsiktiga ekonomin. I detta extra Lojonytt ger den sittande styrelsen sin syn på den långsiktiga ekonomin för Brf Lojohöjden.

Styrelsen gm Görel Malmström, ordförande

Faktorer med stor påverkan på vår ekonomi och därmed avgifterna de kommande 5 åren (2023 – 2027)

- **Energiprisernas utveckling;** påverkar värme, el, vatten och avlopp
- **Låneräntor;** hur mycket dyrare kommer räntorna på föreningens lån att bli?
- **Vilket underhåll måste vi göra** på våra hus
- **Vilka investeringar kommer att behöva göras** för att vi ska bibehålla värdet på våra bostadsrätter?

I nedanstående resonemang om kostnadsutveckling redovisas, i ganska grova drag, utvecklingen av föreningens ekonomi givet ett antal antaganden. Vi redovisar också vilka effekter detta skulle kunna få för medlemmarnas avgifter och på de nyckeltal som styrelsen anser är viktiga att fokusera på.

Siffrorna bygger på dessa antaganden:

- Låneräntor antas bli ca 4% på de lån som behöver omsättas under perioden
- Energipriserna antas öka med 10% per år
- Den allmänna prisnivån på köpta varor och tjänster antas öka med 5% per år

Kostnadsutveckling 2023 – 2027 alla siffror i tusentals kronor

	2023	2024	2025	2026	2027	Prognos 2030
Taxebundna kostnader	6050	6655	7320	8052	8857	9200
Övriga drift- och rörelse-kostnader	9576	10054	10557	11085	11639	12500
Räntekostnader	1876	2880	3300	3820	3820	4800
Samlade kostnader som påverkar kassan (avskrivningar ej inräknade) och avgifterna	17502	19589	21177	22957	24316	26500

Avgiftsnivån under perioden ser ut att behöva höjas med sammanlagt ca 40 % fram till och med 2027. Det skulle kunna innebära en höjning av avgifterna med 10% 2024, 2025 och 2027. Vi skulle då få intäkter på totalt 24 650 tkr för 2027, att jämföras med dagens intäkter i form av medlemsavgifter och hyror på ca 18 500 tkr. Under perioden 2028-30 kan avgifterna behöva höjas med ytterligare 10 %.

- Detta skulle ge en avgiftsnivå per kvadratmeter bostadsyta på ca 1 000 kr/år att jämföras med den nuvarande kostnaden per kvadratmeter bostadsyta som ligger på knappt 820 kr/år. Tänk på att garage/p-plats ingår i våra avgifter när jämförelse görs med andra föreningars avgifter.

Givet dessa siffror skulle det innebära en avgiftsnivå för våra lägenheter 2027 som ser ut så här:

2 rok (62 kvm) = 5 150 kr/månad, 3 rok (78 kvm) = 6 500 kr/månad, 4 rok (104 kvm) = 8 700/månad, 6 rok (128 kvm) = 10 700/månad.

Vår låneskuld (föreningens lån) och vår känslighet för höjda räntor

Vår låneskuld beräknas vara stabil och ligga på dagens nivå som innebär att vi har lån om totalt drygt 132 miljoner kronor. Det ger en skuldsättning per kvadratmeter bostadsyta med 5 870 kr.

Räntekänslighet

Skuldkvot* är ett mått på räntekänslighet. Måttet anger hur mycket en förenings avgifter måste höjas med om låneräntan på föreningens skuld stiger med 1%. Räntekänsligheten ska, enligt lag, anges i alla bostadsrättsföreningars årsredovisning från räkenskapsåret 2023.

(*Skuldkvoten beräknas genom att låneskulden divideras med intäkter/år, alltså påverkar avgiftsnivån skuldkvoten.)

Vår mekaniskt beräknade skuldkvot - räntekänslighet de kommande åren

2023	2024	2025	2026	2027	Prognos 2030
7,16	6,50	5,9	5,9	5,84	Ca 6.5

Rent allmänt anses en skuldkvot på under 5 vara mycket bra, en skuldkvot på mellan 5 och 10 är bra. Är skuldkvoten över 15 är det en allvarlig varningssignal om en mycket hög räntekänslighet.

I vårt fall är den faktiska räntekänsligheten lägre än den mekaniskt beräknade skuldkvoten beroende på att vi fortfarande har lån som löper med fast låg ränta. Ett lån om 25 miljoner kr har bunden ränta på 1,48% fram till 2030. Ett lån på 15 miljoner kronor löper med fast ränta på 0,8% till 2026.

Hur kan vi påverka kostnader och därmed våra avgifter?

Beräkningarna ovan för kostnader och avgifter är "mekaniska". En viktig fråga för styrelsen är hur vi kan minska våra kostnader och därmed nivån på avgiftshöjningar.

Självklart kommer sittande och framtida styrelser att leta efter besparingar som inte försämrar boendekvaliteten. På sikt behövs större besparingar vad gäller kostnaderna för värme/energi. Detta kräver dock sannolikt vissa investeringar. Ambitionen är att de här antydda avgiftshöjningarna inte fullt ut ska behöva genomföras i den angivna takten.

Underhåll och investeringar

Brf Lojohöjden har i mer än 30 år jobbat med ett långsiktigt planerat underhåll. Med tanke på att alla våra 25 hus är 50 år gamla är ett fortsatt löpande underhåll av stor vikt för att bibehålla och helst öka värdet på våra bostadsrätter. Styrelsen beräknar att ett löpande underhåll som bland annat innebär att träpanelen på minst två hus målas varje år samt att successiva byten av komponenter i våra undercentraler sker kostar ca 1 000 – 1 200 tkr/år. Här ingår också att se efter våra tak och underhålla vår yttre miljö.

Föreningen har en rullande underhållsplanering som sträcker sig 10 år framåt. Sittande styrelse anser inte att vi ska göra besparingar på det planerade underhållet i syfte att hålla nere avgifterna

i ett kort perspektiv. Det är väldigt lätt att bygga upp en "underhållsskuld" genom ett kortsiktigt besparingstänkande.

Kommande behov av investeringar

Styrelsen anser att följande investeringar behöver göras inom perioden fram till 2030. Kassautrymmet 2023-24 för egenfinansierade investeringar är 3-4 miljoner kronor.

- Dagvattenledningar

Dagvattenledningar löper längs våra vägar/hus och ligger under våra hus för avrinning från stuprör på husens balkongsidor.

Ledningar kan behöva relinas för att vi ska slippa grävningsarbeten. Arbetet kan göras utspritt över tid.

En mycket grov uppskattning är att det kan röra sig om en årlig kostnad/investering på 500 tkr/år. Om vi skjuter upp arbetet under längre tid riskerar vi betydligt högre kostnader om grävningsarbeten krävs. Bör inledas senast 2024.

- Fönsterbyte

Styrelsen anser att vi bör påbörja en projektering för ett genomgående fönsterbyte. Vi har drygt 2500 fönster varav 2 dubbelfönster per lägenhet. Våra fönster fungerar allt sämre när det gäller komfort vid vädring och fönsterputs. Vi får år från år ökade kostnader för reparationer och nödortfikt underhåll.

Ett fönsterbyte kan ske etappvis vilket gör att den kortsiktiga effekten på vår låneskuld inte behöver bli större än nödvändigt. Total kostnad beräknas till ca 30 miljoner kronor. Styrelsen har för avsikt att påbörja en planering men vill om möjligt avvakta med start och därmed ökad belåning till dess att vi möjligen har en något lägre stabil räntenivå. Sannolik start 2025/26.

- Värmesystemet

Antagligen kommer vi att behöva byta de termostater som sitter på alla radiatorer (element). Detta tillsammans med en uppgraderad styrning av våra undercentraler är en investering på 3-4 miljoner. Investeringen bör dock kunna spara upp till 15-20%, årligen på våra värmekostnader. Denna investering skulle kunna sänka våra kostnader med knappt en miljon kronor per år. En vidare utredning och projektering under året bör kunna visa en rimligt säker kalkyl för denna investering.

- Balkongerna

Våra balkonger, med detta ska förstås den gjutna balkongplattan, är i rimligt gott skick givet att de är 50 år gamla. I några balkongplattor finns det sprickbildningar och fuktgenomslag som skvallrar om en åldringsprocess i betongen. Enligt ledande svensk expertis på RISE (ri.se) kan vi med en etablerad behandling förlänga balkongernas livslängd med ca 12-15 år. Vi kan därmed skjuta upp kostsamma reparationer. Beräknad kostnad ca 3 miljoner kronor.

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Lojovägen 44, 181 47 Lidingö, 072-252 36 49 (fastighetsskötare), 070-765 53 24 (styrelsen)
info@lojohojden.se
www.lojohojden.se