

LojoNytt - Ekonomi februari 2021

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden

Hej!

Styrelsen vill med detta extra Lojonytt ge alla medlemmar en översikt över hur vår ekonomi kan utvecklas de kommande åren. Att vi kan genomföra tomtaffären (Lojobacken) med PEAB påverkar självklart de ekonomiska förutsättningarna för vår förening.

Många styrelsebeslut om allt från investeringar till avgifter och avbetalningar på lån har konsekvenser på flera års sikt. Vi som nu sitter i styrelsen vill med detta ge er vår bild av hur vi tycker att föreningen ska skötas de kommande åren. Ytterst är det alla medlemmar som genom beslut på stämmor kommer att bestämma hur utvecklingen kommer att se ut.

Beslut om större investeringar ska alltid fattas av en stämma och vi hoppas och tror att underlaget som här presenteras ska underlätta för er att fatta välgrundade beslut på kommande stämmor. Beslut som rör föreningens långsiktiga ekonomi är ett gemensamt ansvar för alla medlemmar. Styrelsen i en bostadsrättsförening fattar sina beslut med stöd av medlemmarnas mandat som uttrycks i stämmobeslut och val av styrelse.

Våra hus är i det närmaste 50 år gamla, vi har att ta hand om och underhålla 24 bostadshus plus garagebyggnaden och våra stora grönytor kräver underhåll och skötsel. Det är viktiga förutsättningar att ha i åtanke när den långsiktiga ekonomin ska planeras.

Hälsningar

Styrelsen, genom Görel Malmström, ordförande

Några nyckeltal som styrelsen identifierat som viktiga att löpande följa:

- 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)

Några prioriteringar som styrelsen gör för de kommande åren:

- En långsiktigt klok användning av de pengar som genomförandet av tomtaffären ger föreningen
- Ökad satsning på planerat underhåll

- Påbörja en planerad sänkning av vår låneskuld genom avtalade amorteringar och lösen av lån som förfaller under 2021 och 2022
- En avgiftsutveckling som finansierar ökade planerade amorteringar
- Avstå från större *lånefinansierade* investeringar under perioden fram till 2026

Pågående större investeringar:

- Slutförande av stambyte med badrumsrenoveringar inklusive renovering av de yttre avloppsrören (ca 50 miljoner kronor återstår att betala under 2021)

Möjliga kommande investeringar (efter stämmobeslut) från 2026:

- Omläggning och viss ombyggnad av parkeringsplatsen (ca 4 miljoner kronor)
- Fönsterbyte (ca 30 miljoner kronor)
- Utökad satsning på sol-el
- Säkra förutsättningar för framtida behov av el-bils-laddning

Vad kan och bör vi göra med pengarna från tomtaffären (Lojobacken)?

Genomförandet av tomtaffären med PEAB är i skrivande stund inte helt reglerad. Grovt räknat får föreningen 107 miljoner kronor av PEAB för den avstyckad tomten längs Lojovägen. Priset baseras på den byggrätt som anges i detaljplanen för den nya fastigheten. Ett faktablad kommer att tas fram och publiceras när slutlikvid och alla beräknade skatter och kostnader är kända.

Från den totala likviden 107 miljoner måste vi räkna bort följande belopp:

- Förskott som PEAB betalade vid undertecknandet av avtalet: 3 miljoner kronor
- Stämpelskatt som kommer att utgöra drygt 4 miljoner kronor
- Omkostnader i samband med fastighetsbildning: ca 2 miljoner kronor
- Kapitalvinstskatt på knappt 20 miljoner kronor (reserveras för betalning 2022)

De avgående beloppen blir summerade ca 30 miljoner.

Återstående blir drygt 75 miljoner kronor som står till föreningens förfogande.

Kostnaderna för den återstående delen av stambytet är ca 45 miljoner kronor. I september 2021 förfaller två lån på tillsammans drygt 13 miljoner kronor. Den sittande styrelsen menar att föreningen bör lösa dessa lån. Om så sker kan föreningen ha en disponibel kassa på drygt 20 miljoner kronor vid utgången av 2021. I styrelsens planering bör dessa pengar i första hand användas för att lösa ett lån om 20 miljoner kronor som förfaller i september 2022.

Tomtaffären har då finansierat slutförandet av stambytet och använts för att sänka föreningens låneskuld med 33 miljoner kronor (vilket betyder minskade räntekostnader med ca 400 000 kr/år).

Om utvecklingen av avgifterna:

Styrelsens uppfattning är att avgifterna fortfarande behöver höjas en del de kommande 10 åren. Motivet för det är dels att vi kommer att behöva öka kostnaderna för det planerade underhållet under perioden (se mer om detta nedan) dels att vi bör skaffa oss ett utrymme för att planmässigt amortera på våra återstående lån (öka amorteringarna från ca 1 miljon om året till 3 miljoner om året 2030). Styrelsen anser att avgifterna behöver höjas med 3% per år 2022-2025 samt lika mycket 2027 och 2029.

När man jämför våra avgifter per kvadratmeter bostadsyta med andra föreningars avgifter behöver man ha i minnet att det i våra avgifter ingår parkering i garage för 242 lägenheter och p-plats utomhus för 62 lägenheter.

Om utvecklingen av nyckeltalen som styrelsen vill följa:

Avgifter per kvadratmeter bostadsyta (22 486 kvm totalt i föreningen)

2021	2022	2023	2024	2025	2030
746 kr	767 kr	790 kr	813 kr	838 kr	889 kr

Långfristiga skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsyta

2021	2022	2023	2024	2025	2030
5 915 kr	5 870 kr	5 826 kr	5 692 kr	5 559 kr	5 959*

*Något ökad skuld om vi ska investera i nya fönster 2026/28.

Långfristiga skulder (banklån) i tusental kronor

2021	2022	2023	2024	2025	2030
155 000	133 000	131 000	128 000	125 000	135 000*

*Byte av fönster genomfört till en kostnad om ca 30 miljoner kronor

Skuldkvot (= hur många procent som avgifterna måste höjas om räntan stiger med 1 % om allt annat är lika)

2021	2022	2023	2024	2025	2030
9,1	7,6	7,2	6,9	6,5	6,7

Vår skuldkvot är i relativt hög. Styrelsen har under flera år arbetat med att säkra räntorna under längre tid för att minska känsligheten för räntehöjningar. Det görs framför allt genom att teckna lån med längre löptider till fast ränta. Styrelsen har tillsammans med banken skapat en struktur där flera stora lån inte förfaller samtidigt i syfte att än mer minska konsekvenserna vid eventuella räntehöjningar. Vår faktiska räntekänslighet är på kort och medellång sikt betydligt lägre än vad skuldkvoten anger. Det innebär att eventuella kommande räntehöjningar inte kommer att tvinga fram snabba drastiska avgiftshöjningar.

Budgeterat för planerat periodiskt underhåll (underhåll för att bevara värdet) i tkr

2021	2022	2023	2024	2025	2030
1 800	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500

De senaste åren har det planerade underhållet kostat 600-800 000 kr/år. Underhållet gäller bland annat uppgradering av undercentraler för värme och vatten, den yttre miljön avseende trädvård/nya träd, lekplatser, cykelställ under tak och underhåll av planteringar.

Styrelsens uppfattning är att ett ökat planerat underhåll bidrar till både trivsel och värdet på våra bostäder. Underhåll och uppdateringar av utrustning i våra undercentraler kommer också att bidra till bibehållna eller sänkta kostnader för fjärrvärmens. Vissa av de planerade åtgärderna kan ev. komma att redovisas som investeringar.

Så här ser den preliminära budgeten ut för 2021, 2022 och 2025:

	2021	2022	2025
Avgifter	16 738 500	17 240 655	18 839 329
Tomtlikvid (netto)	107 000 000		
Hyrer (förråd och P)	341 000	341 000	341 000
Rörelsens intäkter	124 079 500 (17 080 000)	17 581 655	19 180 329
Fastighetskostnader	-1 800 000	-1 800 000	-2 000 000
Reparationer	-400 000	-400 000	-300 000
Periodiskt underhåll	-1 800 000	-1 500 000	-1 500 000
Taxebundna kostnader	-4 600 000	-4 600 000	-4 800 000
Övriga driftskostnader	-1 350 000	-1 450 000	-1 550 000
Fastighetsskatt	-550 000	-560 000	-570 000
Övriga förv.kostnader	-1 500 000	-1 600 000	-1 600 000
Personalkostnader	-1 300 000	-1 400 000	-1 500 000
Räntekostnader	-1 500 000	-1 200 000	-1 000 000
Rörelsens kostnader	-14 800 000	-14 510 000	-14 820 000
Amorteringar	-1 100 000	-1 200 000	-2 000 000

3 korta frågor & svar om vår ekonomi:

Vi har stora skulder, är vi överbelånade?

Svar: Nej, vår bank har en accepterad låneram på 200 miljoner för oss utan extra säkerheter. Våra skulder per kvadratmeter lägenhetsyta ligger i det intervall där flertalet stora föreningar byggda på 1970-talet ligger.

Kan vi inte sänka avgifterna nu när vi äntligen sålt Lojobacken?

Svar: Det skulle vara möjligt i det korta perspektivet (1- 5 år) men då skulle vi bygga upp en ny underhållsskuld och inte kunna betala av på de lån vi tagit för portar, trapphus och garagerenoveringen. Ytterst bestämmer den styrelse som medlemmarna väljer avgifterna.

Vad har egentligen stambytet kostat?

Svar: Totalt kommer stambytet med badrumsrenoveringar att kosta föreningen ca 130 miljoner. En redovisning görs när projektet är klart. Kostnaden kan tyckas hög men vi ber er betänka att vi har 76 portar med två avloppsstammar i varje port. Vi kommer också att ha renoverat våra yttre avloppsrör när allt är klart. Fördelat per lägenhet blir kostnaden knappt 430 000 kr (kostnaden för enbart badrumsrenoveringen skulle sannolikt ligga på ca 200 000 kr om vi alla själva betalat för den delen). Stambyte är den i särklass enskilt största underhållskostnaden för alla fastighetsägare i en normal 50-årscykel.

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

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