Föreningsanalys för Brf Näktergalen 27, Rådmansgatan 11, Stockholm

Ordernummer	20184
Datum	2020-11-04
Uppdragsgivare	Brf Näktergalen 27

Uppdrag

Att göra ett flertal bedömningar avseende Brf Näktergalen 27:

- Fastighetens byggnadstekniska skick och underhållsbehov
- Föreningens ekonomiska status
- Definiera vad som är en förening med god ekonomi
- Föreningens allmänna skötsel
- Bedöma föreningens ”Vision 2030”
- Kapitalinsats, ökade lån kontra marknadsvärdet för ingående lägenheter.

Bedömningarna skall göras från såväl ett köparperspektiv (så som en bostadsrätts-lägenhet i föreningen framstår på bostadsrättsmarknaden), men också för en bostadsrättsinnehavare i föreningen.

Underlag

Som underlag har vi haft information som är publik:

- Föreningens hemsida (per 2020-11-04)
- Årsredovisningar för föreningen för räkenskapsåren 2008 – 2019
- Underhållsplan, 2020-01-02
- Lägenhetsförteckning
- Uppgifter om avgifter i föreningen

I våra bedömningar har vi även använt oss utav kunskap om bostadsrättsföreningar och bostadsrättsmarknaden i Stockholms vilken vi erhållit genom ett 15-årigt yrkes-utövande som fastighetsvärderare och -analytiker. Fastigheten är besökt år 2016.

Fastighetens tekniska status

En fastighets tekniska status påverkar bostadsrättsföreningens ekonomi. Ett flerbostadshus kan delas in i olika byggnadskomponenter var och en med olika teknisk och ekonomisk livslängd. Om många av komponenterna är gamla och kvarvarande teknisk livslängd närmar sig 0, så indikerar det på kommande underhållsbehov vilket innebär kostnader. En fastighet med eftersatt underhållsbehov betyder därmed att kostnader förr eller senare måste tas för att upprätthålla byggnadens långsiktiga fortlevnad. Motsatsen är en fastighet där underhålls-arbeten fortlöpande har gjorts med lång kvarvarande teknisk livslängd för många byggnadskomponenter, där är de framtida kostnaderna lägre.

Brf Näktergalen 27:s fastighet har en byggnadsteknisk status som framkommer av genomförda underhålls-arbeten (*se ”Mäklarbild” på hemsidan*), föreningens underhållsplan (*se hemsida*) som vid ett platsbesök.

Omdöme om Brf Näktergalen 27

Fastighet ger ett välskött intryck där tekniska brister fortlöpande har avhjälpts på ett systematiskt och väl-planerat sätt. Byggnaden har för närvarande har en god till mycket god teknisk status där många av bygg-nadens komponenter har lång kvarvarande teknisk livslängd vilket borgar för låga framtida underhållsbehov. Den enda större planerade underhållsåtgärden under de kommande 20 åren är fasadrenovering. Inga oför-utsedda kostnader är upptagna.

Vid en jämförelse med andra bostadsfastigheter på Östermalm framstår Brf Näktergalen 27:s byggnad tillhöra ett av de i bäst skick och därigenom vara en av de allra mest välskötta.

Fastighetens tekniska skick ger förutsättningar för en förening med mycket god framtida ekonomi.

AB Svensk Fastighetsvärdering i Stockholm
Kungstensgatan 53
113 59 Stockholm
Org nr: 559069-9392

Hemsida www.absvenskfastighetsvardering.se
E-post info@absvenskfastighetsvardering.se
Telefon 08 – 519 72 002
Mobil 0736 - 64 20 11

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kan bedömas utifrån en rad parametrar som t.ex. soliditet, likviditet, belåningsgrad, belåning per kvm bostadsrättsyta, månadsavgift i kr/kvm. Föreningens ekonomi måste dock alltid sättas i relation till fastighetens tekniska status. Det finns många exempel på föreningar som beskrivs ha en god ekonomi beroende på att de inte utför renoveringar och underhållsåtgärder och därigenom bygger på en underhållsskuld som de förr eller senare måste ta itu med. Detta är inte vad vi menar med en förening med god ekonomi.

Vi anser att ”*en förening med god ekonomi*” bör definieras som:

i) att föreningen har en **byggnad i gott skick** med en byggnad i gott skick med genomförda renoveringar och **låga framtida underhållsbehov**,
ii) att föreningen har en långsiktig **strategisk plan** för byggnaden inriktat på **byggnadens livscykelekonomi**,
iii) att föreningen har hållbart **låga drifts- och underhållskostnader**,
iv) att föreningen **saknar belåning** eller är **lågt belånade**, samt
v) att föreningen har en hållbar och **låg avgiftsnivå**.

För att erhålla ovanstående krävs att bostadsrättsföreningen har medlemmar och en styrelse som tillsammans genomgående för föreningen mot detta gemensamma och långsiktiga mål. En strategisk plan som ger riktlinjer för beslut är att föredra i en bostadsrättsförening eftersom det hjälper till med en regelbundenhet över tiden där t.ex. styrelsens sammansättning över tiden förändras.

Brf Näktergalen 27:s ekonomi framkommer genom den senaste årsredovisningen (2019). Den ekonomiska utvecklingen kan beskådas i tidigare årsredovisningar.

Omdöme om Brf Näktergalen 27

i) Byggnaden i gott skick och låga framtida underhållsbehov

Som vi beskriver i tidigare kapitel har föreningens fastighet och byggnad ett gott skick med låga framtida underhållsbehov och underhållskostnader.

ii) Långsiktig strategisk plan

Föreningen har en strategisk plan (”Vision 2030”) för att hålla föreningens kostnader på så låg nivå som möjligt. Detta synlig-görs bl.a. genom att man följer en underhållsplan. Detta ger en tydlig riktning mot vad föreningen strävar efter och fungerar som en målstyrning.

iii) Låga drifts- och underhållskostnader

Föreningens drifts- och underhållskostnader har under de senaste 10 åren varierat beroende på att även renoveringskostnader inträffat. Den långsiktiga drifts- och underhållskostnaden visar på en tydlig nedåtgående trend.

Att kostnaden kan hållas på så låg nivå beror på dels strategiska beslut om t.ex. byte av värmekälla till bergvärme, men även att föreningen lyckats minimera externa kostnader för t.ex. fastighetsförvaltning, trädgårdsskötsel och att styrelsen inte har tagit något arvode för arbete som annars i delar hade behövt köpas in externt. I föreningens ”Vision 2030” har beräkningar gjorts om att DoU-kostnaden under de senaste 20 åren har reducerats med ca 2 850 000 kr genom denna strategi. Vi bedömer beräkning som rimlig och innebär att föreningsavgiften har kunnat hållas på en låg nivå.

För att behålla de låga drifts- och underhållskostnaderna är en förutsättning att inte nya kostnadsposter påförs föreningen. Alternativet är annars att höja årsavgiften, vilket har ett motsatsförhållande mot värdeutvecklingen på ingående bostadsrättslägenheter i jämförelse med den generella prisutvecklingen.

iv) Föreningens belåning

Det finns bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad som är helt obelånade. De föreningar som har fastigheter i gott skick och samtidigt är obelånade är vad som anses som mycket gott. En normal belåning i en bost-

adsrättsförening med äldre flerbostadshus i Stockholms innerstad bedöms ligga på nivån ca 3 000 – 6 000 kr/kvm.

Föreningens belåning har under åren varierat men har en långsiktigt nedåtgående trend. År 2007 var belåningen 4,8 milj. kr, motsvarande ca 2 940 kr/kvm bostadsrättsyta. Belåningen har sjunkit i steg men är sedan 2014 ca 1 300 kr/kvm, och för 2019 t.o.m. ännu lägre 1 218 kr/kvm. Detta signalerar om en god ekonomi.

Med en låg belåningsgrad ges möjlighet att finansiera t.ex. renoveringar genom lån. Upptagande av nya lån ger högre lånekostnader och amortering, vilka i dag kan vara relativt låga, men hävstångseffekten med högre räntor gör att läget kan bli annorlunda i framtiden. Ökade finansieringskostnader för föreningen måste balanseras med ökade föreningsavgifter. Sammantaget ger ökade lån en signal om en inte lika god ekonomi.

Fram till nu har föreningen vid kapitalbehov för renoveringar gjort kapitaltillskott från bostadsrättsinnehavarna. I Vision 2030 omnämns att det samlade kapitaltillskottet från medlemmar under de senaste 20 åren uppgår till 8 000 000 kr. Utan dessa kapitaltillskott hade avgiftsnivån i föreningen varit betydligt högre än vad de är i dag. Om låneräntan de senaste åren varit i genomsnitt 2 % hade det inneburit räntekostnader om 160 000 kr/år som måste motsvaras med ca 100 kr/kvm och år i ökade årsavgifter.

Kapitaltillskottet har därmed tjänat syftet, att hålla avgiftsnivån så låg som möjligt.

v) Årsavgift till föreningen

En normal årsavgiftsnivå för en bostadsrättsförening i Stockholms innerstad är ca 400 – 550 kr/kvm. För föreningar som saknar intäkter från uthyrning av lokaler är det inte ovanligt att avgiftsnivån är högre än så, ca 550 – 750 kr/kvm. Avgiftsnivåer över 700 – 750 kr/kvm uppfattas som något som avviker från normalt. För föreningar med lokalintäkter kan avgiftsnivån vara lägre än så, 250 – 450 kr/kvm. Det finns även föreningar med så höga lokalintäkter så att avgiften för bostadsrätter är 0 kr. Avgiftsnivåer som är under 300 – 350 kr/kvm uppfattas som låga avgifter.

Avgiftsnivån i föreningen har historiskt varierat över åren. Under 2007 var avgiftsnivån 530 kr/kvm, för att sedan sjunka stegvis fram till 2010 då avgiften var 318 kr/kvm år 2010. År 2013 höjdes avgiften igen till nivå 410 kr/kvm och året därpå till 440 kr/kvm. Genom försäljning av en råyta kunde avgiftsnivån sänkas med 17 % år 2015 och blev då 375 kr/kvm år. Genom ett lyckat utbyte av uppvärmningskälla år 2016 sänktes avgiftsnivån 2017 till dess nuvarande nivå.

Den genomsnittliga årsavgiften i föreningen är f.n. 282 kr/kvm och år vilket är en låg avgift. Med hänsyn tagen till vilka övriga intäkter som föreningen har (lokalhyra om ca 100 tkr) och avkastning från brandförsäkringbolaget (vilken varierar), så är föreningens avgiftsnivå mycket bra.

I förhållande till föreningens drifts- och underhållskostnad är detta en långsiktigt hållbar nivå, endast om föreningens kostnader, såväl drifts- och underhållskostnader som räntekostnader bibehålls på lägsta möjliga nivå. Det största hotet mot detta ses som ökade lån i föreningen som får hävstångseffekt om räntenivåerna går upp från dagens historiskt låga nivåer.

Föreningens allmänna skötsel

Utifrån den information som ges på hemsidan (med bl.a. underhållsplan, historiska årsredovisningar, långsiktiga strategi) tillsammans med föreningens ekonomiska status, de åtgärder och investeringar som föreningen historiskt beslutat, och även de visioner som man har, ger bilden av en allmänt mycket välskött förening.

Långsiktiga vision 2030

Vår uppfattning är att den vision som föreningen har satt ihop, kommunicerar och signalerar om en förening som handlar för att värdet på ingående bostadsrättslägenheterna skall maximeras genom att förvalta fastigheten optimalt både tekniskt och ekonomiskt.

Alla de åtgärdspunkter som ingår i visionen, bedöms som rimliga och balanserade:

- Att hålla belåningen i föreningen på en långsiktigt låg nivå är långsiktigt bra för värdeutvecklingen för ingående bostadslägenheter.

- Att föreningsmedlemmar hjälper till i många moment minimerar drifts- och underhållskostnader, och i sin tur avgiften. En förutsättning för detta är att såväl teknisk, ekonomisk och juridisk kompetens finns inom föreningen.
- Att kontinuerligt följa upp underhållsplan ger en god regelbundenhet för att minimera livscykelkostnaden för föreningens fastighetsinnehav.
- Att vara öppen för ny teknik och långsiktiga miljöåtgärder kan på sikt skapa ekonomiska värden i ingående bostadslägenheter, även fast det kanske inte gör det direkt i dag.

Kapitalinsats, ökade lån kontra marknadsvärdet för ingående bostadslägenheter

Föreningen föreslår att en kapitalinsats görs om ca 2 milj. kr för att finansiera uppkomna renoveringsbehov. Med detta förslag skulle bostadsrättsinnehavarna utifrån sitt andelstal (kapitaldel) få tillföra eget kapital för att på så sätt upprätthålla föreningens låga belåningsgrad, låga räntekostnad och därmed också arbeta för att föreningsavgiften kan hållas oförändrad i enlighet med Vision 2030.

Vi är ombedd att uttala oss om vilken påverkan en ökad avgiftsnivå i föreningen skulle ha på marknadsvärdet för de kategorier av lägenheter som finns i Brf Näktergalen 27. I nedanstående tabell ses indelningen i olika lägenhetsstorlekar. Därefter ses den ungefärliga månadsavgiften i dag, den ungefärliga månadsavgiften i morgon efter avgiftshöjning. I nästa kolumn ses det kapitaltillskott som respektive lägenhetskategori skulle få. I den nästföljande kolumnen ges vår bedömning av värdepåverkan av skillnader i avgiftsnivå. I den sista kolumnen ges kommentarer till värdebedömningen. Som synes passerar alla utom en lägenhetskategori ett heltal vad gäller avgiften. Detta tillsammans med den faktiska avgiftsökningen är vad som vi bedömer är värdepåverkande.

Lägenhet-storlek (kvm)	*Månadsavgift till föreningen I dag (kr/månad)*	*I morgon (kr/månad)*	*Kapital-tillskott (kr)*	*Marknads-värdepåverkan (tusentals kr)*	*Kommentar*
ca 10 – 20	ca 450	ca 630	20 tkr	0 -50 tkr	Går inte att utesluta värdepåverkan.
ca 35	ca 850	ca 1 200	40 tkr	30 – 100 tkr	Passerar heltalsgräns (1 000 kr/mån).
ca 70	ca 1 600	ca 2 250	80 tkr	75 – 200 tkr	Passerar heltalsgräns (2 000 kr/mån).
ca 110	ca 2 500	ca 3 500	125 tkr	150 – 300 tkr	Passerar heltalsgräns (3 000 kr/mån).
ca 125	ca 3 000	ca 4 200	175 tkr	200 – 400 tkr	Passerar heltalsgräns (4 000 kr/mån).

AB Svensk Fastighetsvärdering i Stockholm
Stockholm, 2020-11-04

Petter Jonsson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare
Civilingenjör (L)