

Utredning av och förslag till avgiftsättning för att finansiera framtida drift-och underhållskostnader för Brf Näktergalen 27

1. Inledning

Föreningens årliga kostnader kan delas in i följande kategorier:

- A. Avgifts-och taxebundna där de årliga kostnaderna regelmässigt ökar, ofta mer än inflationen hos monopolister, och ofta något mindre hos privata serviceföretag.
- B. Marknadsberoende kostnader såsom elhandelsprisets variation över tid samt räntekostnader för föreningens lån.
- C. Övriga rörliga kostnader såsom arvoden till styrelsen, kostnader för trädgårdsunderhåll samt diverse ad-hoc-kostnader för smärre reparationer, inköp av förbrukningsmaterial mm.
- D. Underhållskostnader enligt plan.

Föreningens intäkter består i huvudsak av avgifter för lägenheterna, cykelparkering och brukande av övernattningsrum, hyresintäkter för källarlokalen samt återbäring från All Framtid. Kostnader för internet och TV motsvaras av avgifter.

Föreningens avgifter och övriga intäkter måste självklart kort- och långsiktigt täcka våra kostnader. Ett sätt att hantera kontinuerligt ökande driftkostnader enligt punkterna A-C ovan är att årligen justera våra avgifter i motsvarande grad såsom beskrivs under punkterna 3-6 nedan. På samma sätt måste avsättningar för framtida underhåll kontinuerligt ökas i takt med inflationen. Här förutsätts att dessa ökning av underhållskostnaderna måste hanteras via avgifter för lägenheterna.

Variationer i de årliga underhållskostnaderna har också en större inverkan på kassaflödet som genom åren måste förbli positivt baserat på avgiftsättningen för lägenheterna, dock i kombination med nya lån eller kapitalinsatser i vissa fall som beskrivs under punkterna 7 och 8 nedan.

2. Förslag till metodik och transparens

Första årets (år 1) tillämpning inleds i januari då årets förväntade kostnadsförändringar enligt punkt 6 nedan uppskattas. Avgiften justeras i mars baserat på denna uppskattning, multiplicerad med en faktor 1,4 enligt punkt 6 nedan. Underlaget för avgiftsjusteringen tillställs medlemmarna.

Andra året (år 2) i januari fastställs kostnadsutfallet för föregående år (år 1). Skillnaden i utfall jämfört med den bedömning som gjordes noteras.

År 2 i januari görs en ny uppskattning av behovet av avgiftsjusteringar baserat på verkligt utfall för år 1. Justering görs sedan för föregående års "felbedömning".

Exempel. Antag att kostnadsökningen för år 1 antogs bli 3 % och utfallet blev 2 %, dvs 1 % lägre, vilket omhändertas i avgiftsjusteringen för år 2. Antag att bedömningen för år 2 är 3,5 %. Behovet av avgiftshöjning för år 2 blir då 2,5 %. (2,5 % skall därefter justeras med en faktor 1,4 enligt punkt 6 nedan)

Denna modell upprepas årligen och underlag tillställs kontinuerligt medlemmarna.

3. Kostnadsökningar enligt punkt A ovan.

Nedanstående leverantörer är de större. Till deras kostnader tillkommer ca 40 000 kronor för mindre serviceavtal och smärre avgifter.

Leverantör	Objekt	Årskostnad		Enhetskostnad		Kommentar
		2024	2025	2024	2025	
Brandkontoret	Försäkring	23335	24945			
Deskjockeys Revision AB	Revision	21250	21250			
Ellevio AB (publ) nät	Elnät	79800	92000	0,798	0,92	kr/kWh
Ellevio AB (publ) skatt	Elskatt	53500	54900	0,535	0,549	kr/kWh
Nabo Group AB	Eko förvaltning	61726	62650			
Urbaser AB	Återvinning	21831	21831			
Stockholm vatten AB	abonnemang	7100	7100	19,45	19,45	kr/dag
	dagvatten	2615	3270	3,98	4,975	kr/m2, 2 657 m2
	nyttovavgift 2	15895	15895	43,55	43,55	kr/dag
	vatten rörlig avgift	41445	51806	13,9125	17,39	2979 m3/år
	hushållsavfall	33360	37740	2780	3145	kr/månad
Miljörenen AB	Städning	62480	62480			
Skatteverket	Fastighetsavgift	35860	37928			Exkl hyreslokal
	Övrigt	40000	43000			Övrigt, uppskattat
	SUMMA	500197	536795			

Kostnader för bredband och tv debiteras lägenheterna separat och ingår därför varken i intäcks- eller kostnadsanalyser. Flertalet av de ändrade taxorna och motsvarande finns tillgängligt i början på varje år.

4. Kostnader enligt punkt B ovan

Fortums elhandelskostnader varierar kraftigt från år till år.

För åren 2019-2024 har vårt snittpris på el varierat sålunda: 64, 39, 118, 191, 106, 84 öre/kWh.

Elhandelspriset för år 2025 har i denna utredning antagits bli 86 öre/kWh eller 86000 kr vid normalförbrukningen 100 000 kWh/år.

Räntor på banklån antas vara 4 % i den långsiktiga planen. Kortsiktigt används bedömt årligt utfall.

5. Kostnader enligt punkt C ovan

Har uppskattats till 70 000 kr/år baserat på årligt utfall åren 2019-2024, rensat för vissa extraordinära kostnader samt kostnader som nu återfinns i underhållsplanen.

6. Summering av behov av avgiftshöjning p g a kostnadsförändringar från 2024 till 2025

Punkt A: 500 000 till 537 000

Punkt B1, elhandel: 84 000 till 86000

Punkt B2, räntekostnader: 138 000 till 123 000

Punkt C: 70 000 till 72 000

Summa: 792 000 till 818 000, dvs **ca 3,2 % ökning** av drifts- och räntekostnader

Det vore bra om avgiftsförändringar kunde ske så tidigt som möjligt under aktuellt år. Då flertalet kostnadsparametrar är kända eller kan uppskattas redan under januari månad borde en avgiftshöjning kunna effektueras redan i mars. Om en avgiftsändring sker i mars bör avgiftshöjningen justeras upp med en faktor ca 1,4 för att kompensera för den lägre avgiften under januari och februari samt för att en del av våra intäkter inte är fullt ut inflationskyddade (återbäring och hyresintäkt källaren).

7. Underhållsplan och kostnader

Denna del av analysen hanterar underhållsbehov och kostnader 50 år framåt i tiden, dvs till och med år 2074.

Gällande underhållsplan har använts som underlag och extrapolerats med användande av underhållsintervall fram till 2074.

Vissa justeringar i planen har gjorts enligt följande:

- Målning av tak i höger trapphus har antagits ske 2026. Större trapphusrenovering anges ha ett tidsintervall på 50 år och har antagits ske nästa gång 2075 istället för 2050.
- Fasadrenovering har antagits ske 2030. Fasaden renoverades troligen första gången 1988, dvs efter 65 år. Det känns tveksamt om den efter en totalrenovering ca 2030 skulle behöva göras om redan 2068, men kvarstår i planen.
- Nästa stambyte har i gällande plan antagits ske 2060. Första stambytet skedde efter 77 år (år 2000). Troligen ligger nästa stambyte längre fram i tiden. I underlaget för kassaflödesanalysen har denna åtgärd förskjutits fram till bortom 2074. Se dock vidare kommentarer nedan under kassaflödesanalys.
- De kostnader som anges i den gällande underhållsplanen är i 2021 års penningvärde. Det kan diskuteras om värdena borde räknas upp med ca 15 %. I och med att det finns fastighetskompetens inom vår förening, dvs byggherre- och konsultarbeten sker i egen regi, torde de värden som finns angivna i planen trots allt överensstämja ganska väl med faktiska entreprenörs- och installationskostnaderna som föreningen faktureras.
- Gällande underhållsplan är troligen nästintill heltäckande när det gäller framtida behov av åtgärder. Tidsplan och kostnader för åtgärder följer standardmallar och är av naturliga skäl inte anpassade i detalj efter varje unikt objekt. I verkligheten kommer många arbeten att genomföras vid andra tidpunkter och vissa inte alls beroende på faktiskt behov av åtgärder. Troligen kan de flesta åtgärder passas in i tid mht den ekonomiska situationen, undantaget maskinella fel på utrustning, lagkrav och fara för skador.
- Historiskt har de underhållsåtgärder av större betydelse som genomförts sällan varit exakt identiska till sitt innehåll med de som finns i underhållsplanen, vilket i sin tur medför svårigheter att jämföra vår kostnad med den redovisade.
- Rent bokföringsmässigt har inte heller alla åtgärder som genomförts redovisats som underhållskostnader i vår ekonomiska redovisning.
- Ovannämnda spelar enligt mitt förmenande inte någon större roll, det viktigaste är trots allt vi är medvetna om behoven av åtgärder i tid och ungefärliga kostnader.

8. Kassaflödesanalys

Ett sätt att se på behovet av långsiktig finansiering är att göra en kassaflödesanalys. I nedanstående analys har antagits att 2025 års penningvärde är basen för alla siffror. Genom att årligen hantera behovet av avgiftsökningar till följd av kostnadsändringar enligt punkterna 2-6 ovan kan analysen förenklas såtillvida att alla intäkter och kostnader anges i 2025 års penningvärde.

Intäkterna som använts i analysen är:

- Avgifter: 675 000/år fram till 2028, 830 000 kr/år därefter (dock redan höjda 2026)
- Cykelplatser och övernattningsrum: 25 000 kr/år
- Hyra källarlokal: 185 000 kr/år
- Återbäring All Framtid: 145 000 kr/år

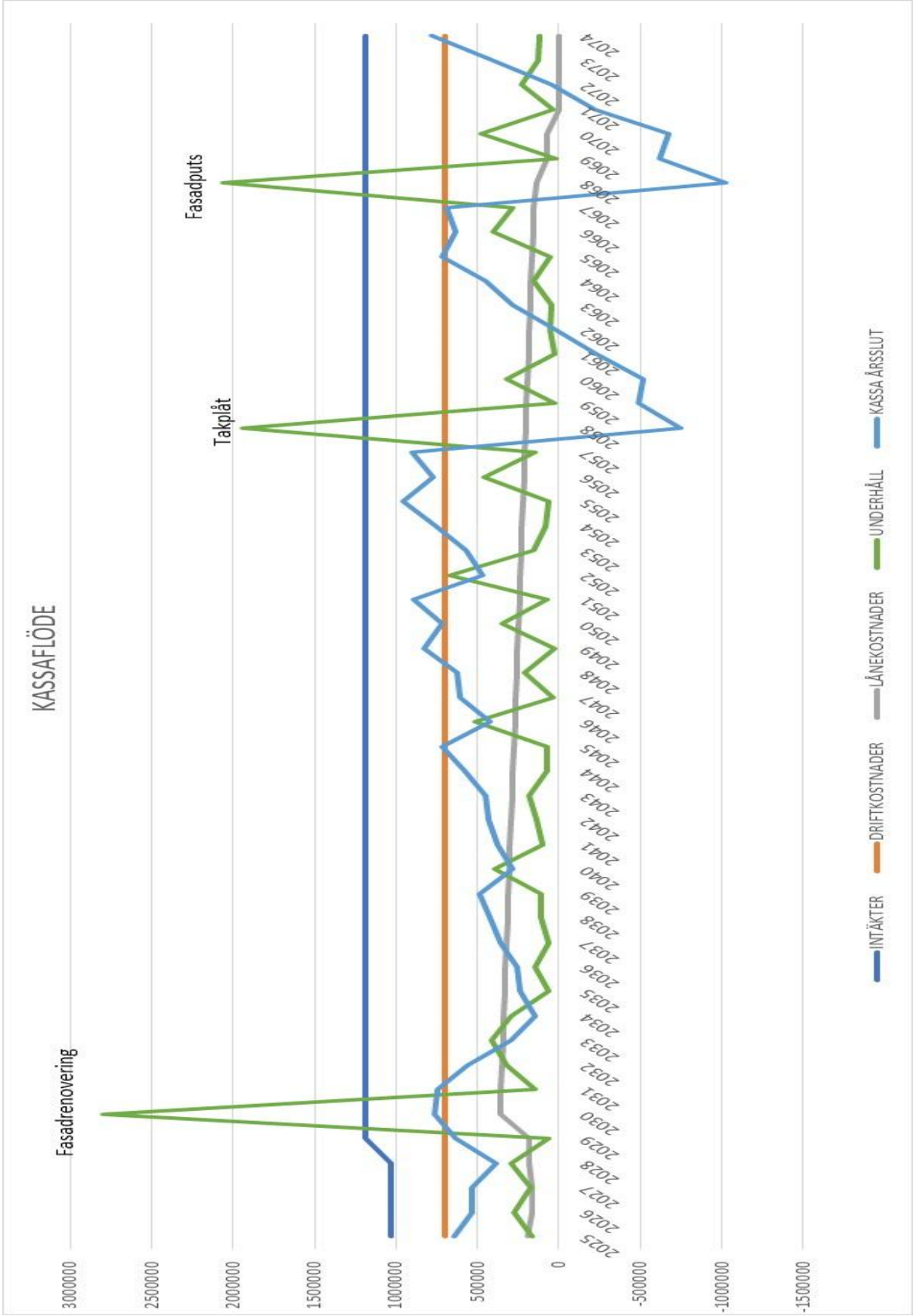
Det har antagits att lån upptas år 2030 eller det år fasadrenovering ska utföras. I analysen har 2 800 000 antagits både som kostnad och behov av kapital (kapitaltillskott och/eller lån). Lånet amorteras på 40 år med en snittränta på 4%

När det gäller större åtgärder långt fram i tiden såsom takplåtsbyte, ny fasadputs samt eventuellt stambyte är föreningens skuld vid denna tidpunkt låg, varför beslut om ny finansiering bör kunna anstå till dess.

De små negativa värden som finns i analysen efter år 2058 bör kunna hanteras genom att förskjuta vissa objekt i tiden.

Eftersom lånekostnader inte påverkas av inflationen efter det ett lån tagits, kommer lånekostnadernas andel av de totala kostnaderna att succesivt minska (utöver att räntekostnaderna sjunker succesivt till följd av amorteringar). Detta leder till ett något förbättrat kassaflöde än det som redovisas i nedanstående diagram.

9. Diagram kassaflöde



10. Diverse övrigt

10.1 Jämförelse av våra intäkter, kostnader mm jämfört med andra likartade föreningars

Jag har gjort en genomgång av nyckeltal för 30 slumpmässigt utvalda föreningar på Östermalm för att se hur vår förening "ligger till". Husen är byggda mellan 1880 och 1962. De valda föreningarna har boytor mellan 980 och 3700 m². I jämförelserna har medelvärdet av föreningarnas nyckeltal angivits. Ett annat sätt vore att beräkna medelvärdet för föreningarnas totala bostadsrättsyta. Skillnaden är relativt liten och påverkar inte jämförelserna i någon högre grad. Större föreningar har oftast helt andra värden på de redovisade posterna, ofta högre avgifter och stora intäkter från diverse lokalupplåtelser och samtidigt betydligt högre driftkostnader per kvadratmeter boyta. Det går därför inte att jämföra dessa med vår förening. De styrs dessutom ofta av förvaltare (HSB etc.).

Jag har försökt rensa intäkter och kostnader för poster som är "nollspel" typ bredband och tv. Det kan finnas fel i beräkningarna eller i tolkningen av årsredovisningar, men helhetsbilden torde vara relativt korrekt.

<u>Post (per år)</u>	<u>Näktergalen 27</u>	<u>30 brf:ers medelvärde</u>
Brf avgift/m ²	418 SEK	620 SEK
Andel brf avgift av totala intäkter	65 %	75 %
Totala intäkter/m ² boyta	643 SEK	827 SEK
Skuldsättning/m ² boyta	1866 SEK	4970 SEK
Amortering/m ² boyta	42 SEK	92 SEK (50 % har 0)
Energikostnad/m ²	119 SEK	209 SEK
Driftkostnad/m ²	635 SEK	927 SEK
Kassa vid årets slut/m ²	360 SEK	546 SEK
Sparande/m ² boyta	85 SEK	90 SEK

Ovanstående ska ses som en indikation på hur vår förening "står sig". Vissa föreningar sticker ut när det gäller vissa poster och det är svårt att avgöra anledningen bara utgående från årsredovisningar.

Redovisningen säger inget om vilken avgiftsnivå som är "den rätta",

Skillnaden mellan vår Brf och de andras medeltal ger följande utfall:

Våra lägre totala intäkter på ca 180 SEK/m² kompenseras av:

- Energikostnad 90 SEK/m² lägre
- Räntekostnad vid 3,0 % ränta 90 SEK/m² lägre
- Lägre driftkostnader, troligen ca 50 SEK/m² lägre

Det kan noteras att endast ett fåtal av föreningarna har en extern fastighetsförvaltning.

Energikostnaden för vår Brf var under 2024 ca 100 000 SEK billigare än om vi haft kvar fjärrvärme. Med lägre förbrukning 2025 kommer skillnaden att öka till ca 150 000 SEK pga lägre energiförbrukning och höjda avgifter för fjärrvärme (dock höjs även avgifterna för el, men i mindre grad).

10.2 Alternativ finansiering av större underhållsobjekt (troligen omöjligt att få acceptans för)

Som ett möjligt alternativ för finansiering av större underhållsobjekt kan en lösning vara att de medlemmar som vill får betala med kapitalinsats, medan övriga medlemmar tecknar ett medlemslån (som alternativ till kapitalinsats). Lånet amorteras inte, men räntekostnader debiteras var och en som en särskild post på hyresavin. Avgiften ligger kvar på "befintlig nivå". Räntekostnaderna justeras årsvis och "slutkorrigeras" vid avflyttning. I samband med flytt betalas lånet av, vilket i dagsläget innebär netto drygt 1 % av försäljningspriset efter korrigerings för minskad reavinstskatt.

10.3 Möjliga besparingar

I samband med denna analys noterades följande:

Vattenförbrukningen bör rapporteras till Stockholm Vatten, enligt fakturor inte avläst sedan 2018.

Möjliga besparingar gällande elhandel bör undersökas, min egen elleverantörs pris skulle innebära besparingar på ca 6000-7000 kronor per år.

Det bör kontrolleras att kostnaderna för tv och bredband motsvarar den avgift varje lägenhet betalar.

SLUT