

Information angående Brf Vasalundens överlikviditet

Denna text syftar till att beskriva hur styrelsen har resonerat inför de beslut som har tagits med avseende på budgeten 2022 med sänkt månadsavgift, avgiftsfri månad samt en investeringsram för trivsel- och värdeökande åtgärder.

Bakgrund

Föreningen förvärvade av Riksbyggen under 2016 den nyproducerade fastigheten Astrologen 2 i Linköpings kommun. Föreningens ekonomiförvaltning följer den ekonomiska planen från föreningens bildande samt de underhållsplaner som finns. Föreningens kassaflöde har de inledande fem åren resulterat i ett överskott på i genomsnitt ca. 1 miljon kronor per år.

Mot bakgrund av det har styrelsen har i november 2021 lagt budget för 2022 och därmed sett över behov av underhåll, reparationer, investeringar och andra utgifter respektive inkomster för det kommande året. I samband med detta så lägger föreningen också om ett lån och har förhandlat fram en mycket låg ränta (preliminärt 1,06% bundet på 5 år). Inför budgetarbetet har styrelsen även i enlighet med den fråga som lyftes på årsstämman i maj 2021 sett över föreningens likvida medel då det står klart att föreningen har en kraftig överlikviditet. Överlikviditeten kommer fortsätta öka och fördubblas på fem år om avgifterna inte justeras ned.

Bostadsrättsföreningen ska inte generera stort ekonomiska överskott, det är självkostnadsprincipen som gäller. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för underhåll, drift och kapitalkostnader, det vill säga saker som att värma upp fastigheten, städning, reparationer, el, snöröjning, kostnader för utemiljö, och mycket annat. Det innebär att man tar in så mycket avgifter och hyror som utgifterna för de löpande kostnaderna under året samt att man tar in lite extra som ska täcka kommande underhållskostnader enligt underhållsplanen för fastigheten.

Föreningens inkomster och utgifter

I korta drag så består föreningens inkomster av de månadsavgifter som alla medlemmar betalar in. Dessa pengar ska räcka till att betala av lån (ränta/amortering), täcka löpande drift/underhåll, och det ska sättas av pengar till en underhållsfond som ska användas i takt med att fastigheterna åldras och behöver repareras.

Föreningens utgifter för underhåll

För underhåll och reparationer finns en fastlagd plan på 1–5, 10 respektive 30 år, och de stora investeringarna (till exempel fasadreparation, hissar och byte av alla avloppsrör – s k "stambyte" mm) kommer om ca 25 år då föreningen är 30 år gammal. Om ungefär 10 år så kommer de första större planerade underhållsarbetena behöva göras och dessa beräknas kosta ungefär 1,5 miljoner kronor under hela tioårsperioden. För att täcka det planerade underhållet så har vi hittills satt av knappt en halv miljon kronor per år. Man kan säga att vi som bor här nu sparar för att de som bor här om 10 respektive 25 år ska kunna utföra underhåll och reparationer. I flera andra bostadsrättsföreningar så har man en mindre underhållsfond än vad vi har och i stället tas lån när behov att reparera uppstår.

Föreningens lån

Vasalundens bostadsrättsförening har en mycket låg belåningsgrad (ca 6 000 kr/kvm) till skillnad från nästa alla andra nybyggda bostadsrättsföreningar (vanligen kring 13-15.000 kr/kvm). Detta beror på att byggnationen av husen har finansierats av medlemmarnas köp av lägenheterna i högre grad. Dvs lägenheterna har varit dyrare vilket har lett till att i stället för att föreningen har behövt låna pengar så har medlemmarna investerat. Resultatet av detta är föreningen har mycket få lån, nästan så få lån att vissa banker inte vill låna ut till oss då man tycker att det är för små belopp. Det positiva med att ha få lån är att det finns möjlighet att låna mer pengar om det någon gång skulle behövas i framtiden utan att det riskerar föreningens ekonomi.

Föreningens månadsavgifter

Vi betalar alla avgift utifrån storlek på våra bostäder, s k kvadratmeterpris. Detta är för närvarande 644kr/kvm och år. Med nuvarande nivå på avgiften så har föreningen samlat in betydligt mer pengar än vad vi har gjort av med under de gångna fem åren, och om vi inte gör några förändringar så kommer detta överskott att samla på sig ytterligare. Det är detta som vi kallar för "överlikviditet".

Vad är överlikviditet?

I praktiken innebär detta att föreningen har "mycket pengar på kontot till ingen ränta". Det är förstås aldrig fel att spara en del "i madrassen" för oförutsedda utgifter, men om det blir för mycket så är det inte bra eftersom pengarna äts upp av inflationen. Om vi fortsätter betala in för mycket så kommer föreningen om fem år ha ca 9 miljoner kronor på kontot, vilket ska ställas i relation till att det planerade underhållsbehovet under samma period kommer vara 0,3 miljoner kronor. Vi som bor här nu betalar alltså ganska mycket mer i månadsavgift än vad vi behöver just nu och mer än vad vi behöver ha för framtiden.

Styrelsens skyldighet

Det är ju ett angeläget problem att ha för mycket pengar, men eftersom det är styrelsens uppgift att förvalta föreningen åt medlemmarna så är vi skyldiga att se över detta då det innebär en kostnad att ha pengar på ett konto som inte ger avkastning (ränta) och inte medför något mervärde för föreningen.

Åtgärder

Vad kan vi göra för att minska överlikviditeten? I korta drag handlar det om att minska intäkterna och att öka utgifterna - på ett rättvist och balanserat sätt.

Investera pengarna

Det kan tyckas självklart att föreningen inte ska ha för mycket pengar på ett räntelöst konto, och att vi därför i stället ska föra över dem i en fond eller liknande som ger bra avkastning. Detta är dock inte möjligt. Alla åtgärder som styrelsen gör måste syfta till att öka föreningens

värde, dvs att den investering som varje medlem har gjort i sin bostad ska löna sig ännu mer. Styrelsen får inte enligt stadgarna spekulera med föreningens resurser och inte heller gå med vinst. Kort och gott så är syftet med en bostadsrättsförening att skapa så låga kostnader för medlemmarnas boende som möjligt utan att riskera fastigheterna.

Minska intäkterna

Avgiftsfri månad: Föreningen får in ca 200 000 kr varje månad då alla betalar sin månadsavgift. Genom att tillfälligt göra uppehåll med intäkterna en månad så kommer vi att behöva ta av de pengar som redan finns på vårt bankkonto. Man kan säga att de pengar som alla medlemmar som har bott i föreningen fram till nu har sparat in på kontot kommer alla till godo som bor här just den aktuella månaden. Detta är en bra engångsåtgärd som ger en tillfällig sänkning av överlikviditeten.

Månadsavgiften: Genom att sänka månadsavgiften lite så kommer föreningen få in mindre pengar varje år. Styrelsen har därför för 2022 beslutat att minska avgiften med 100 kr/kvm och år. Det betyder att en lägenhet som är 100 kvm kommer få ca 833 kr lägre månadsavgift varje månad. Detta är det långsiktigt sett mest effektiva sättet att "släppa på gasen" så att inflödet till vårt bankkonto minskar, och medför att boendekostnaderna för alla medlemmar kommer att minska. Varje medlem har då mer pengar i plånboken varje månad att disponera fritt, t ex att amortera av sina egna bolån eller investera så att pengarna förräntas bättre än om de står på föreningens räntelösa konto. En sänkning av månadsavgiften resulterar också i en ökning av värdet på varje lägenhet eftersom marknadspriset för en bostadsrätt är beroende av hur mycket man får betala i månadsavgift. Om månadsavgiften är högre så är priset på lägenheten lägre, och tvärtom. Givetvis så beror marknadspriset på lägenheterna även på andra faktorer så som t ex bolåneräntor, men storleken på månadsavgiften har relativt stor betydelse.

Öka utgifterna

Amortering på lån: Med dagens låga räntor så är avkastningen på de pengar som används för att betala av på våra lån ungefär 1%, dvs inte så mycket större än 0% på ett räntelöst konto. Föreningen har dessutom redan en mycket låg belåningsgrad. Men genom att betala av på våra lån så minskar vi räntekostnaderna, och därför har styrelsen beslutat att dubbla amorteringstakten under 2022. Detta är en trygg och säker åtgärd som minskar överlikviditeten på sikt och gör föreningen mindre sårbar vid framtida räntehöjningar.

Investera i fastigheterna: Brf Vasalunden har sedan starten mycket fina "externa" resurser för oss medlemmar som saknas i andra föreningar såsom välutrustad övernattningslägenhet, gemensamhetslokal och motionsrum. Även om man inte själv utnyttjar dessa funktioner så är de värdehöjande för föreningen och gör varje lägenhet mer attraktiv vid en försäljning. Det finns emellertid möjlighet att skapa fler värdehöjande funktioner som fyller fler medlemmars behov. Styrelsen har därför för 2022 beslutat om att föreslå stämman att vissa investeringar som diskuterats tidigare, bl. a att rama in innergården med gjutjärnsstaket och låst grind, komplettera gjutjärnsstaket mot Götgatan samt att skapa ett hobbyrum i källaren på Slöjdgatan där den som har behov att laga en cykel eller plantera om blommor kan göra detta. Dessa investeringar minskar tillfälligt överlikviditeten till viss del. Men det finns

utrymme för flera investeringar under kommande år, t ex att förbättra innergården. Detta är dock frågor som är angeläget att alla medlemmar ges möjlighet att ha synpunkter på. Styrelsen kommer därför att under våren 2022 inleda arbetet med att ta fram förslag för ytterligare investeringar som alla medlemmar får tycka till om och som kommer beslutas om på årsstämman i maj 2022. Dessa kan sedan fullföljas under 2022–2023.

Risakanalys

Vid en första tanke kan det kännas osäkert att spendera pengar som man har sparat på bankkontot. Äventyrar det föreningens ekonomi? Vad händer om det uppstår oförutsedda utgifter? Kommer pengarna räcka till underhållen om 25 år?

De åtgärder som styrelsen nu planerar inklusive det utrymme för ytterligare investeringar i fastigheterna som vi bedömer finns för 2022–2023 minskar överlikviditeten, men inte lägre än att det med god marginal kommer finnas pengar att genomföra de åtgärder som finns i underhållsplanen för de 10 kommande åren . Det kommer dessutom finnas ytterligare pengar kvar om det uppstår oförutsedda utgifter. Storleken på dessa ”extrapengar” måste dock balanseras mot risken att det ska uppstå oförutsedda utgifter eftersom pengarna på vårt bankkonto minskar i värde i takt med inflationen. Sett mot bakgrunden att föreningen har en mycket låg belåningsgrad så finns det inga hinder att vid behov komplettera föreningens banklån om ett akut behov skulle uppstå förutsatt att det finns en fungerande kreditmarknad.

Tjugofem år är en mycket lång tid att överblicka. Sannolikt är det ytterst få av oss som bor i föreningen idag som kommer bo kvar här om 25 år. Visst är det så att det då kommer krävas större belopp för att genomföra underhållsplanens åtgärder såsom att renovera avloppsrören och byta badrum. För detta ska vi självklart sätta av en del pengar redan nu eftersom vi inte ska äventyra föreningens ekonomi. Men samtidigt är det inte ur ett rättviseperspektiv riktigt rätt att alla medlemmar som bor i föreningen nu ska finansiera kommande generationers nya hissar och badrum med sina månadsavgifter och egna bolån. Om det skulle visa sig om 25 år att de pengar som vi nu sätter av för dessa åtgärder som blir aktuella då inte räcker fullt ut så finns alltid möjligheten för de som bor i föreningen vid den tidpunkten att öka belåningen vilket är möjligt utan problem eftersom vi har så låg belåningsgrad nu. Det innebär visserligen att man då sannolikt måste höja månadsavgifterna, men å andra sidan så är det ju också de som då får ett dyrare boende som också får åtnjuta nya badrum och målade fasader.

Sammanfattning

De åtgärder som nu planeras syftar till att minska föreningens pengar på bankkontot utan att riskera föreningens ekonomi på sikt och samtidigt erbjuda dig som medlem en bättre boendeekonomi och ännu bättre boendemiljö.

Styrelsens åtgärder 2022:

- Öka amortering på lån
- Avgiftsfri månad
- Sänkning av månadsavgiften

- Underhåll, uppgradering motionsrum
- Avsätta en del av föreningen kassa på ett SBAB-konto med avkastning och med fria uttag
- Föreslå stämman 2022 att påbörja att investera i fastigheterna under 2022 för investeringarna under ska 2023 komma så många medlemmar som möjligt till godo, samt öka det långsiktiga värdet på fastigheten.

Konsekvenser för dig som boende:

- Mer pengar i plånboken varje månad
- Ökat värde på din bostad
- Ännu bättre värdehöjande- och trivselhöjande funktioner i fastigheterna.

Om du har ytterligare frågor eller vill ta del av de ekonomiska beslutsunderlagen såsom t ex underhållsplan så är du varmt välkommen att kontakta styrelsen.