

Om stamrenoveringsprojekt i Brf Fagotten

En stamrenovering kan genomföras på olika sätt beroende på förutsättningarna. De huvudsakliga alternativen är:

- a) **Relining** som innebär att man skapar en invändig beklädnad i befintliga avloppsrör.
- b) **Stambyte** där samtliga ledningar (avlopp och tappvatten) byts ut. Det innebär att tätskikten vanligtvis förstörs i badrummen vilket gör att stamrenovering behöver kombineras med badrumsrenovering.
- c) **Kombination** av relining (av vissa avloppsrör) och byte av andra avloppsrör och eventuellt tappvattenrör.

För mer information se t.ex. <https://sustend.se/relining-eller-stambyte-vilket-ska-man-valja/>

Tidslinje (approximativt)

Steg 1. Förstudie för att undersöka om behov av åtgärder föreligger (genomförd)

Genomförd av byggkonsultföretag (Sustend AB). Förstudien visar att den tekniska livslängden på våra rörinstallationer i stor utsträckning är förbrukad dvs. åtgärder behövs. I förstudien har även en kostnadsuppskattning för ett stambyte inklusive åtgärder i värmecentralen gjorts.

Vissa åtgärder som har bedömts som kritiska har redan planerats. Dessa påverkar inte val av renoveringsmetod längre fram.

*Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl i värmecentralen (*genomfört*)

*Byte av ledning för inkommande vatten till området (*2020 eller 2021*) exakt datum beror på VA-Syd.

*Byte av kulvertledningar för värme och vatten mellan husen (*2021*) eventuellt även avlopp mellan husen.

Steg 2. Fördjupad undersökning av rörinstallationer i husen (under upphandling, genomförs 2021)

Undersökning som genomförs av oberoende byggkonsultföretag för att utreda statusen på våra rörsystem i detalj samt utreda möjliga lösningar för våra rörinstallationer och konsekvenserna av dessa lösningar. Innefattar bl.a. en inventering av statusen på våra badrum och toaletter.

Steg 3. Informationsmöte för medlemmar (2021/22)

Presentation av den fördjupade undersökningen och förslag till åtgärder för våra rörsystem. Möjlighet att diskutera och ställa frågor till projektledaren för den fördjupade undersökningen.

Steg 4. Om förundersökningen visar ett behov av ett stambyte: Föreningsstämma (2021/22)

Beslut om eventuell stamrenovering med badrumsrenovering måste fattas av föreningsstämma.

Steg 5. Byggstart (2022/23)

Frågor och svar om avgifter och stamreovering (FAQ)

Varför måste vi höja månadsavgiften med så mycket?

- Vi har stora underhållsbehov de närmaste fem åren
- Vi har problem redan nu med läckage i värmesystemet och avloppsrören
- Vi har gjort en förstudie som visar uppskattade totalkostnader på 100 miljoner kronor för endast en del av underhållet.

Vi måste låna dessa pengar vilket innebär amorteringar på 2 miljoner kronor per år över 50 år samt räntekostnader på c:a 1 miljon kronor per år vid dagens räntenivå.

3 miljoner kronor per år innebär en höjning av månadsavgifter på 22 % jämfört med nivån 2020.

Varför är underhållet så dyrt? Är fastigheterna missköta?

- Fastigheterna är inte missköta men de är 50 år gamla. Efter 50 år är det tyvärr ganska mycket som börjar bli utslitet (rör, värmeledningar, fasader, tak, balkonger, elinstallationer, tvättstugor, maskiner, utemiljöer, m.m.) och behöver renoveras. Trots underhåll varje år.
- Fastigheterna underhålls i enlighet med underhållsplanen. Den upprättas i samarbete med HSB Skånes fastighetsavdelning, förvaltare och ekonomer. Styrelsen granskar och utför varje år besiktning av fastigheterna och går igenom underhållsplanen och fastställer denna.

Varför måste vi höja månadsavgiften redan nu?

- Vi har stora utgifter för underhåll redan 2021 – enligt underhållsplanen över 11 Mkr. Det gäller i första hand värme- och vattenledningarna mellan husen.
- Om vi väntar med att höja avgifterna kommer vårt lånebehov att öka ännu mer. Då kommer vi att få högre kostnader för amorteringar och räntor framöver.
- Om vi inte höjer nu riskerar vi att få sämre villkor från bankerna när vi lånar pengar eftersom föreningens skuldsättning ökar.
- Med en högre skuldsättning blir risken för framtida avgiftshöjningar större om räntorna stiger
- Om vi inte höjer nu kommer vi att behöva höja avgifterna ännu mer om ett till två år.

När höjs månadsavgiften och hur hög blir min nya månadsavgift

- Avgiften höjs 1 januari 2021
- Månadsavgifter (med reservation för ev. avrundningsfel på en krona)

| Lägenhetstyp | Storlek | 2020 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------|----------|
| 1 r.o.k. | 37 m ² | 2 260 kr | 2 486 kr |
| 2 r.o.k. | 56 m ² | 3 131 kr | 3 444 kr |
| 2 r.o.k. | 64 m ² | 3 716 kr | 4 088 kr |
| 3 r.o.k. | 83,6 m ² | 4 652 kr | 5 117 kr |
| 4 r.o.k. | 102,5 m ² | 5 260 kr | 5 786 kr |

Föreningen har förhållandevis låg skuldsättning nu. Varför kan vi inte höja avgifterna mindre och låna mer?

- För att kunna genomföra det nödvändiga underhållet på fastigheterna kommer föreningen att låna pengar!
- När vi lånar behöver vi kunna betala räntor och amortera på lånen. För att bankerna ska vara villiga att låna ut pengar till oss behöver vi visa på betalningsförmåga, dvs att vi har inkomster (månadsavgifter) som räcker till. Annars riskerar vi att föreningen hamnar i en mycket besvärlig ekonomisk situation. När räntorna stiger, vilket vi behöver ta med i beräkningarna, eller bankerna inte vill låna ut mer.
- För att se hur skulderna påverkar föreningens ekonomi kan vi titta på skulderna i relation till föreningens inkomster, den så kallade skuldkvoten (inkomster/lån). Måttet indikerar föreningens betalningsförmåga samt hur mycket avgifterna påverkas om räntan stiger med 1 %. En tumregel som används av både fastighetsmäklare och banker är att en skuldkvot under 5 är bra, medan en skuldkvot över 10 är dåligt och över 15 är ohållbart.

Ett alternativ som också används för att bedöma skuldsättningen är att titta på belåningen per kvadratmeter. En tumregel för tolkning av belåningen per kvadratmeter är att en belåning under 5 000 kr per kvadratmeter är bra och över 10 000 kr per kvm är mycket dåligt.

Vår skuldkvot nu är cirka 2,2 vilket är mycket bra. Men om vi endast höja avgifterna med 3 % per år (som vi har gjort de senaste två åren) kommer skuldkvoten att öka till 11,5 redan år 2022 när vi genomför nödvändigt underhåll. "

Därutöver har vi utgifter för underhåll på drygt 50 miljoner år 2025 som behöver finansieras. Om vi endast höja avgifterna med 3 % per år kommer vi att ha lån på över 200 miljoner år 2025, dvs. en skuldkvot på drygt 13 och en belåning på drygt 10 000 kr/kvm

Därför behövs det betydligt större avgiftshöjningar än tidigare år. Därmed blir föreningens räntekostnader och skuldsättning lägre och föreningen får en stabil ekonomisk utveckling. Alternativet att fortsätta höja avgifterna med endast 3 % skulle innebära att föreningen dels kan få svårigheter att överhuvudtaget få nya lån, dels får betydligt sämre villkor. Men också att föreningen om bara ett par år, behöver höja årsavgifterna med i runda tal 30 % och sedan ytterligare inför år 2025.

Vilket underlag har styrelsen för sitt beslut om månadsavgifterna?

- Vi har analyserat föreningens kassaflöde (inkomster - utgifter) och resultat fram till 2030 utifrån den långsiktiga underhållsplan som upprättas med stöd av HSB Skåne. Analysen visar att månadsavgifterna behöver höjas för att föreningen ska kunna betala sina utgifter.

Behövs verkligen ett stambyte?

- Inte nödvändigtvis. Men de alternativ som står till buds (t.ex. relining) kommer att ge nästan lika stora årliga kostnader för föreningen. Investeringen blir mindre, men livslängden blir också betydligt kortare. Amorteringarna blir ungefär lika stor som med ett stambyte, även om räntekostnaderna blir något lägre
- Alternativet "gör ingenting" är inget alternativ. Om vi väntar med stamreovering kommer vattenskadorna att öka. Det innebär stora kostnader för föreningen både för reparationer och höjda försäkringspremier. För de som drabbas innebär det också stora besvär med byggfläktar i lägenheten och ett oanvändbart badrum under flera veckor om skadan är i badrummet. Även de som har nyrenoverade badrum kan drabbas av läckage från vatten eller avloppsrör hos sig själva eller en granne.
- Ett eventuellt beslut om stambyte kommer att tas av en föreningsstämma. Innan dess tar vi fram ett ordentligt beslutsunderlag och genomför informationsmöten för alla medlemmar i föreningen.

Vad gäller vid stambyte om man nyss har renoverat sitt badrum?

- Det är föreningsstämma som kommer att besluta om villkoren för ett stambyte.
- Det är vanligt att kostnaderna för att renovera badrum upp till en basstandard för ett modernt badrum tas av föreningen. Kostnaderna för högre standard brukar få tas av lägenhetsinnehavarna. Observera att innan föreningsstämman har fattat beslut går det inte att säga exakt vilka villkor som kommer att gälla.

Jag planerar att renovera mitt badrum/gästtoalett. Hur ska jag göra nu?

- Om det inte finns problem med fuktskador eller stor risk för fuktskador bör du avvakta med reoveringen.