



Borätt Forum Styrelseenkät 2022

BORÄTT
forum

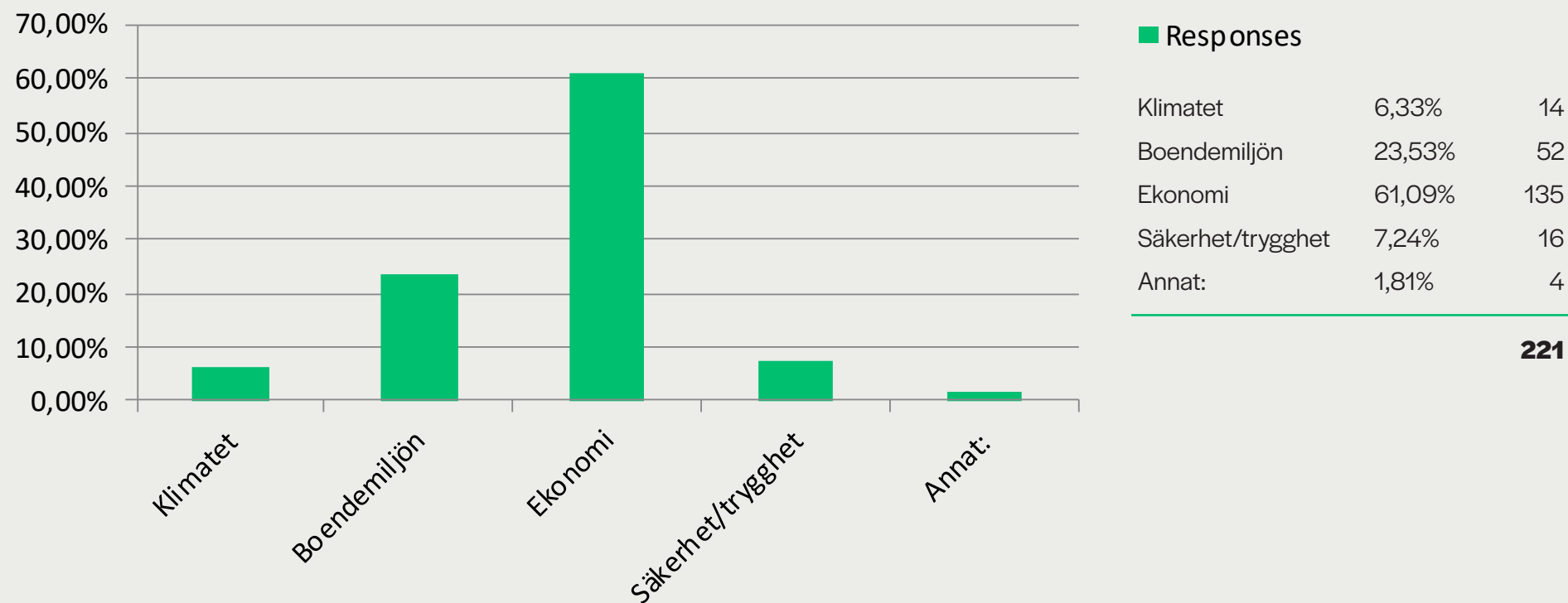


En snabb och oförutsägbär utveckling

Borätts sommarenkät genomfördes under juli och augusti 2022. Sedan dess har förutsättningarna för bostadsrättsföreningarna förändrats rejält. Ändå visade sommarens svar på en betydligt större oro jämfört med sommaren 2021. Då var det mindre än en fjärdedel av alla föreningar som planerade avgiftshöjningar, medan det i år var omkring hälften som planerade höjningar. Det finns anledning att tro att ännu fler i dagsläget skulle svara ja på den frågan. Nedan följer ett urval av de ursprungliga dryga 20 frågorna vi ställde i sommarens enkät.



Vilken är den viktigaste framtidsfrågan för er förening, enligt dig?





Likviditetsprognos - ett oundgängligt verktyg

Ekonomi är den absolut viktigaste frågan för bostadsrättsföreningar inför denna vinter. De som i juli angav andra svarsalternativ skulle med all säkerhet sätta ekonomi högst i dag, med tanke på den senaste utvecklingen. En styrränta på 1,75 och fler höjningar i sikte, skenande energiprisökningar som också driver andra kostnadsökningar kommer att påverka bostadsrättsföreningarnas ekonomi kraftigt framöver.

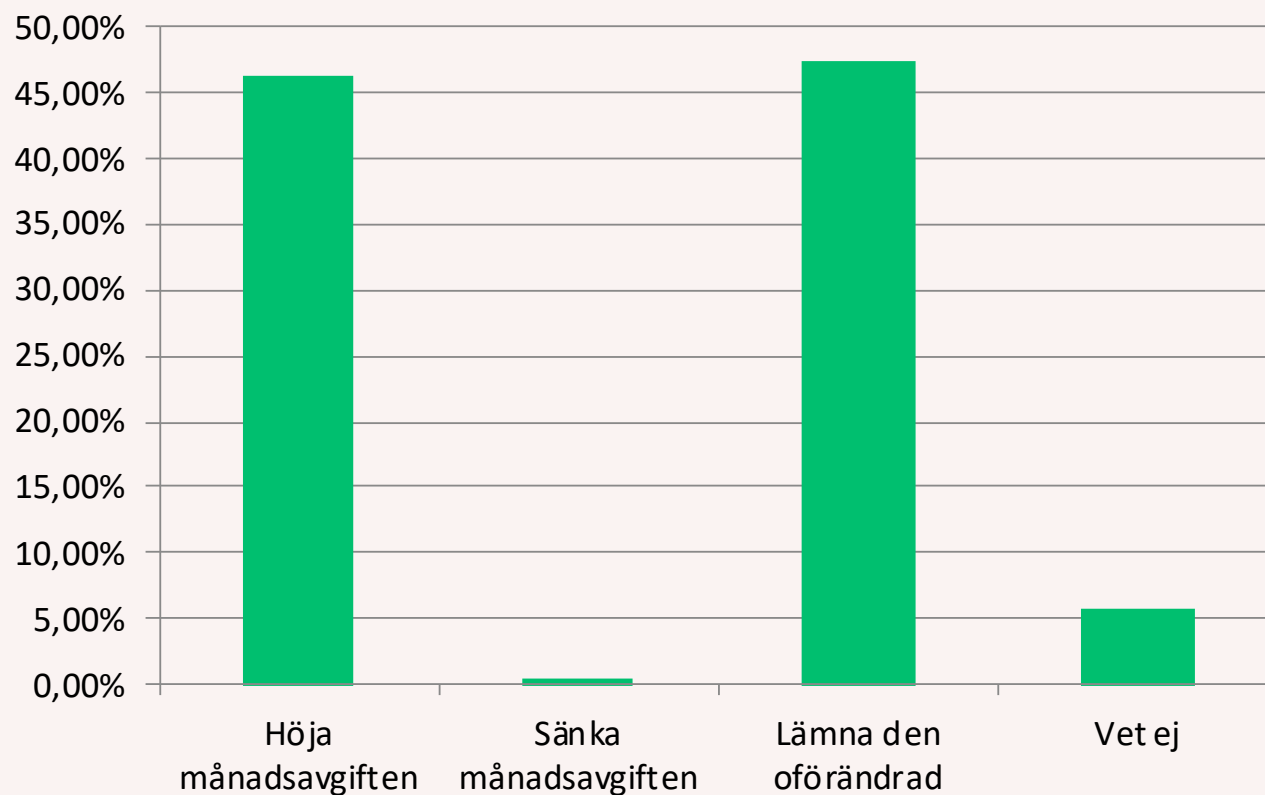
Ett viktigt verktyg för att få överblick och för att bättre förstå föreningens ekonomi är att göra en likviditetsprognos för tio år framåt. Där lägger man in vilka åtgärder som behöver göras i fastigheten, vad dessa beräknas kosta, vad man tror om ränteutvecklingen och vad man kommer att behöva lägga på energi. Prognosen bör man revidera regelbundet. Då håller man koll på hur mycket som finns i kassan vid varje given tidpunkt framöver. Det är en begriplig modell som inte kräver examen i ekonomi.

Klimatfrågan rankas lågt i enkätundersökningen, men klimat och ekonomi hänger ihop. Energiförbrukningen är bostadsrättsföreningens största kostnad. Drar man ner förbrukningen har det positiv påverkan på både klimatet och ekonomi.

Thomas Lindman, styrelseordförande i Borätt Forum och DWOQ Group



Planerar er förening något av följande:



■ Responses

Höja månadsavgiften	46,15%	102
Sänka månadsavgiften	0,45%	1
Lämna den oförändrad	47,51%	105
Vet ej	5,88%	13

221



Nu är det rätt läge att höja

Enkätsvaren som lämnades i juli/augusti visar att nära hälften, drygt 47 procent av bostadsrättsföreningarna planerade att lämna avgiften oförändrad, medan nästan lika många, drygt 46 procent planerar att höja. Det är dags att se sanningen i vitögat, de ökade kostnaderna går inte att mörka. Just nu finns det också en förståelse bland medlemmarna för att avgiften behöver höjas.

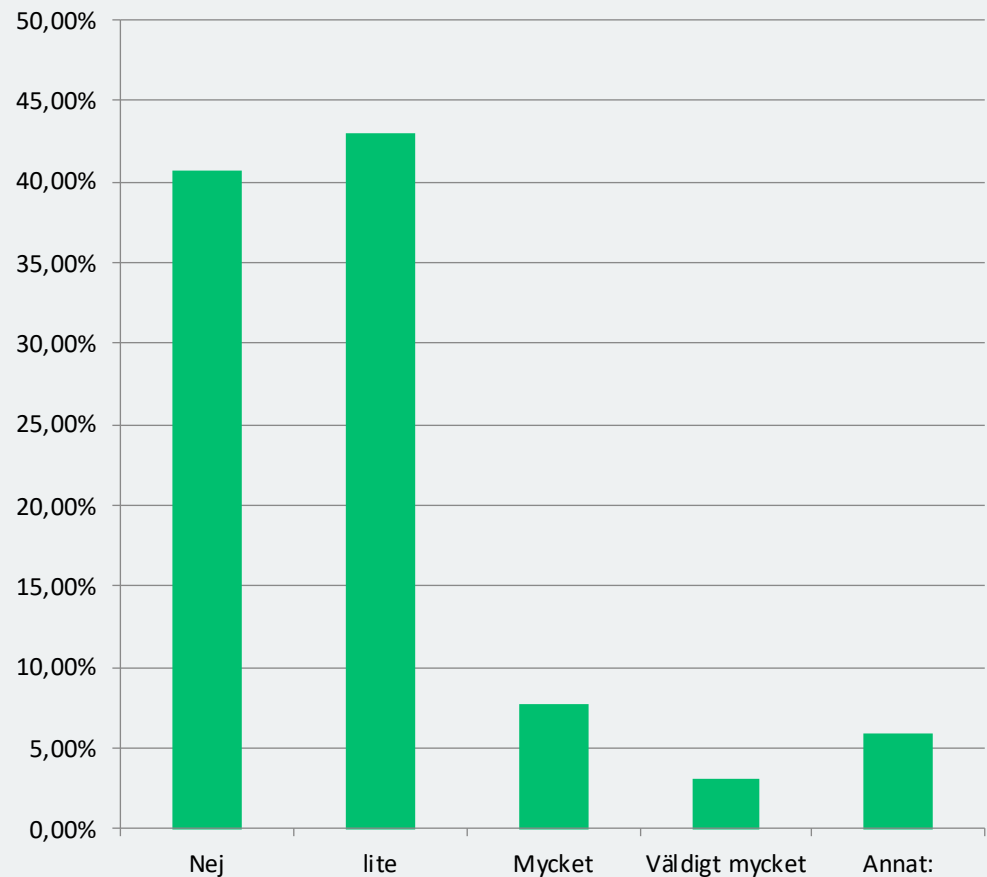
Se några år framåt! Om lån faller ut 2023, 2024 eller 2025 gäller det att ta med detta i likviditetsprognosen. Räntorna kommer troligen inte att sänkas, så det är klokt att sätta i gång höjningen redan nu. Det är också bra att se efter i underhållsplanen vilka arbeten som är planerade till 2024 och 2025.

Hur ser elavtalen ut? Föreningar som har rörligt elavtal kommer få två, kanske upptill fyra gånger högre elkostnader, och de som har fjärrvärme kan inte gardera sig mot prisökningar genom att byta leverantör eftersom fjärrvärme är en monopolmarknad.

Thomas Lindman, styrelseordförande i Borätt Forum och DWOQ Group



Påverkas planerade renoveringar/ investeringar av det nya ekonomiska läget?



■ Responses

Nej	40,72%	90
Lite	42,99%	95
Mycket	7,69%	17
Våldigt mycket	3,17%	7
Annat:	5,88%	13

221



Uppskjutna renoveringar tenderar att bli dyrare

Vi har sett att bostadsrättsföreningar i några fall skjuter upp renoveringar, men förfall sker gradvis under flera år. Det föreningen bedömer som ”inte nödvändigt just nu” blir dyrare när förfallet nått längre. Fastigheten måste underhållas antingen ränteläget är högt eller lågt, annars tappar huset i värde. Föreningar som är högt belånade har i vissa fall fått nej från banken och behöver finansiera renoveringar genom höjda avgifter.

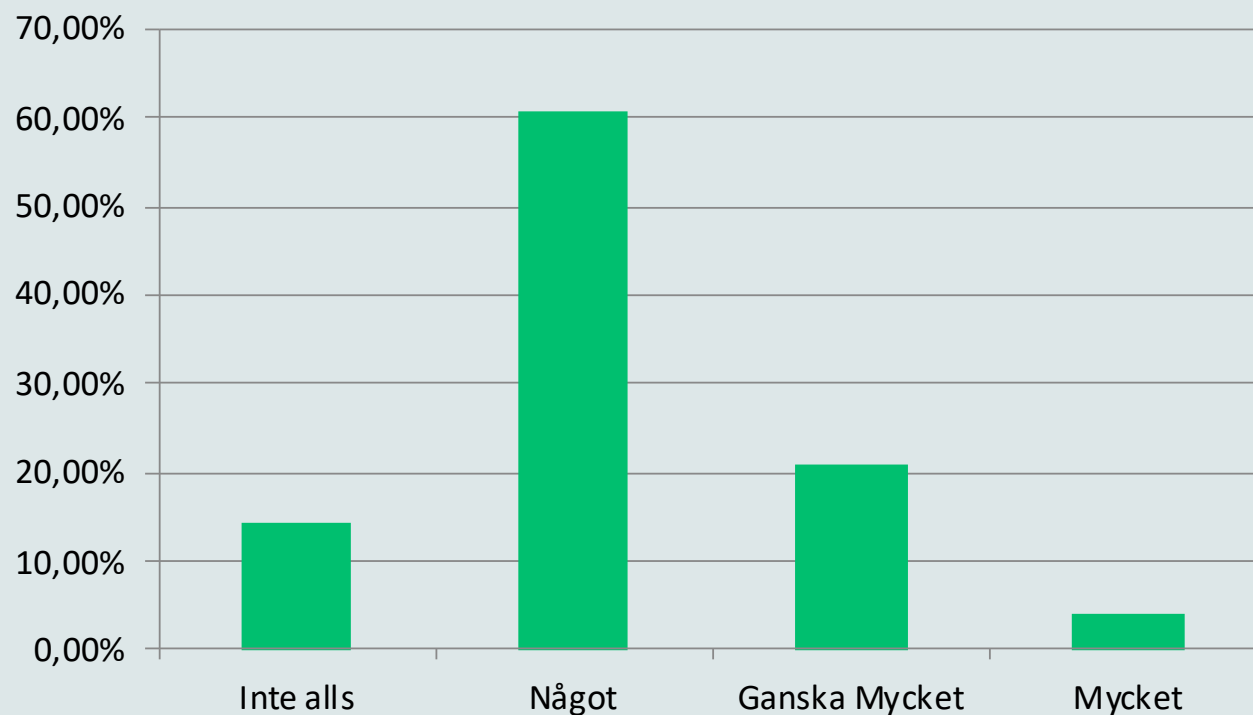
Underhållsplanen är ryggraden – föreningen bör ha en 50-årig underhållsplan. Syftet med underhållsplanen är att man ska veta hur hög avgift man behöver ta ut för framtida underhåll.

Det är vanligt att man tonar ner underhållsbehovet för att hålla avgifterna låga, men det straffar sig på sikt. Den som flyttar in i ett nyproducerat hus ska betala för slitaget under de år man bor där och inte lämpa över de kostnaderna på framtida medlemmar.

Urban Bladin, projektledare, Borätt Forum Projekt



I vilken utsträckning påverkas er förening av höjda räntor?



■ Responses

Inte alls	14,48%	32
Något	60,63%	134
Ganska mycket	20,81%	46
Mycket	4,07%	9

221



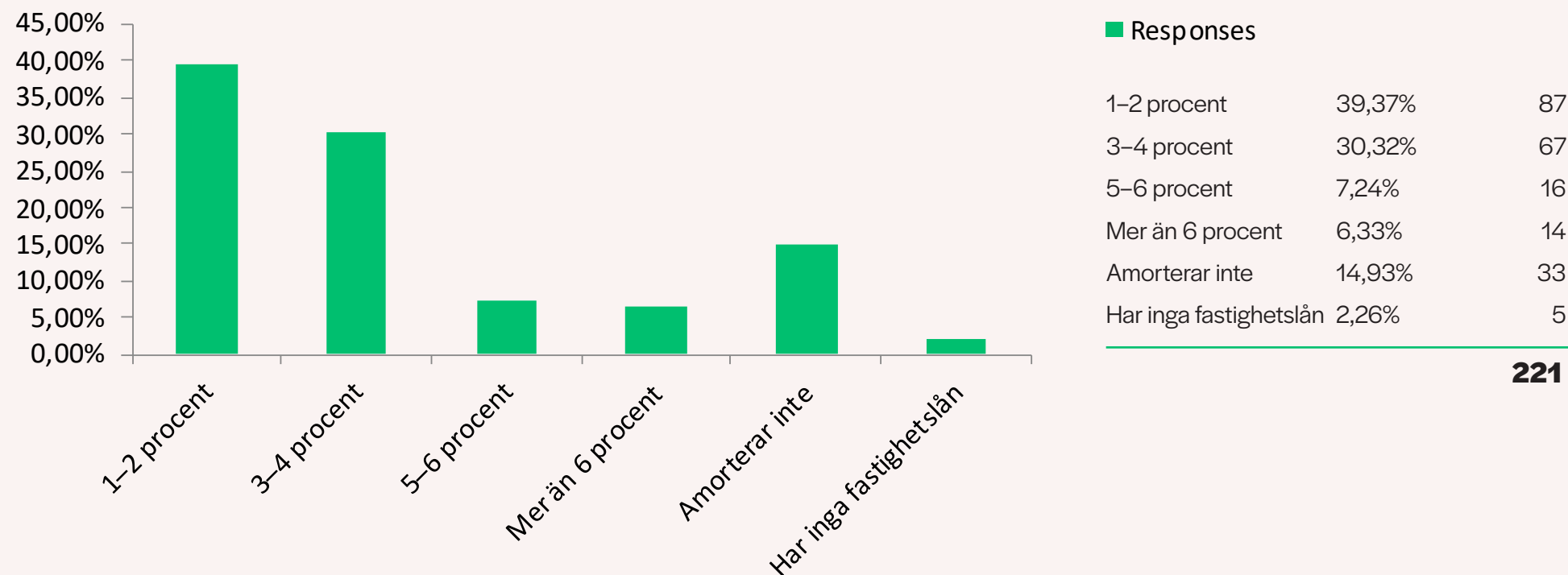
Alla föreningar påverkas

Högbelånade föreningar, de som har lån på mer än 15000 kronor per kvadratmeter är extra utsatta, men nästan alla påverkas i någon mån. Även de som har mindre än 5000 per kvadratmeter i lån påverkas när deras lån omförhandlas. Hur mycket går egentligen inte att veta förrän lånekostnaderna läggs upp i likviditetsplanen.

Thomas Lindman, Styrelseordförande i Borätt Forum och DWOQ Group



Hur mycket amorterar föreningen på sina fastighetslån?





Om du inte sparar kan du inte låna

De flesta bostadsrättsföreningar amorterar på sina lån, men knappt 15 procent amorterar inte alls. Fastigheten är en tillgång som slits. De lån som togs när fastigheten förvärvades eller byggdes måste betalas av eftersom föreningen så småningom kommer att behöva ta nya lån till underhållet.

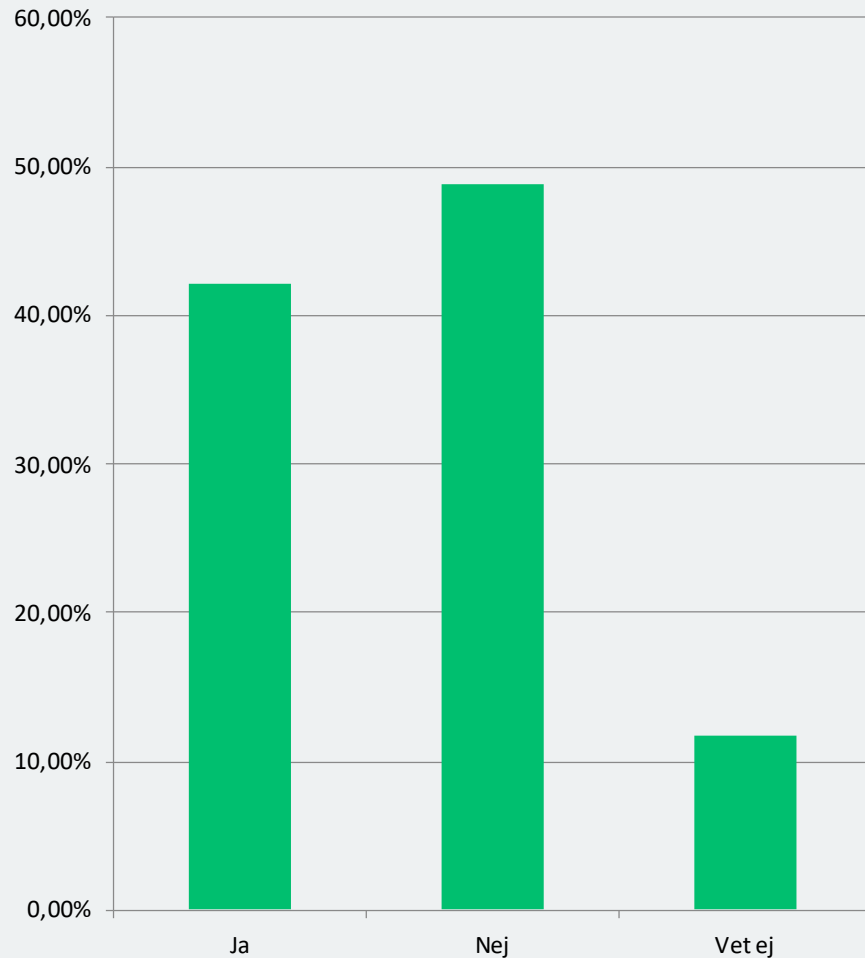
Medlemmarna i föreningen äger inte sina lägenheter, de äger en andel av fastigheten. Medlemmarna kan ta lån upp till 85 procent av lägenhetens värde. Det lämnar ett utrymme på 15 procent till föreningen.

Egentligen är det inte relevant att tala om procentsatser – föreningens amortering bör vara 300 kronor per kvadratmeter och år. De pengarna kan bara komma från avgifter.

Thomas Lindman, Styrelseordförande i Borätt Forum och DWOQ Group



Planerar ni att göra klimatinvestering?



■ Responses

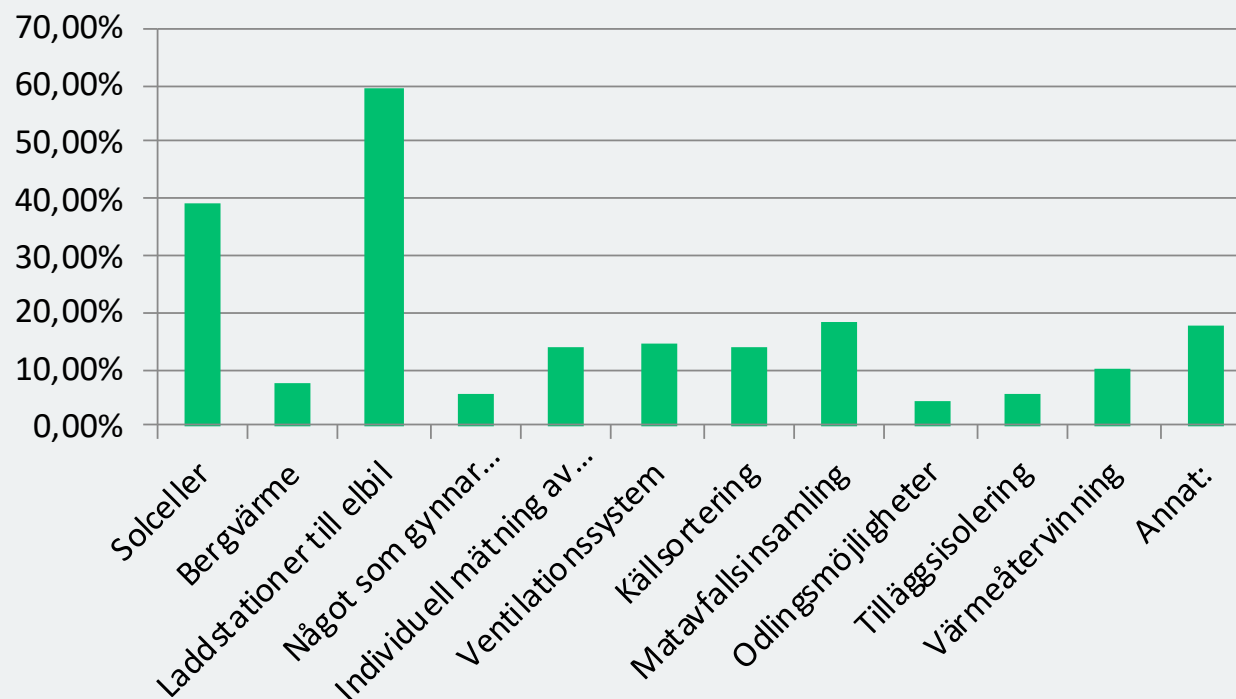
Ja	42,08%	93
Nej	48,87%	108
Vet ej	11,76%	26

221



Om ja, Vad?

(Hoppa över om ni inte har planerat någon sådan investering).



■ Responses

Solceller	39,23%	51
Bergvärme	7,69%	10
Laddstationer till elbil	59,23%	77
Något som gynnar biologisk mångfald	5,38%	7
Individuell mätning av vatten/värme	13,85%	18
Ventilationssystem	14,62%	19
Källsortering	13,85%	18
Matavfallsinsamling	18,46%	24
Odlingsmöjligheter	4,62%	6
Tilläggsisolering	5,38%	7
Värmeåtervinning	10,00%	13
Annat:	17,69%	23



Hushållen blir varse sin egen förbrukning

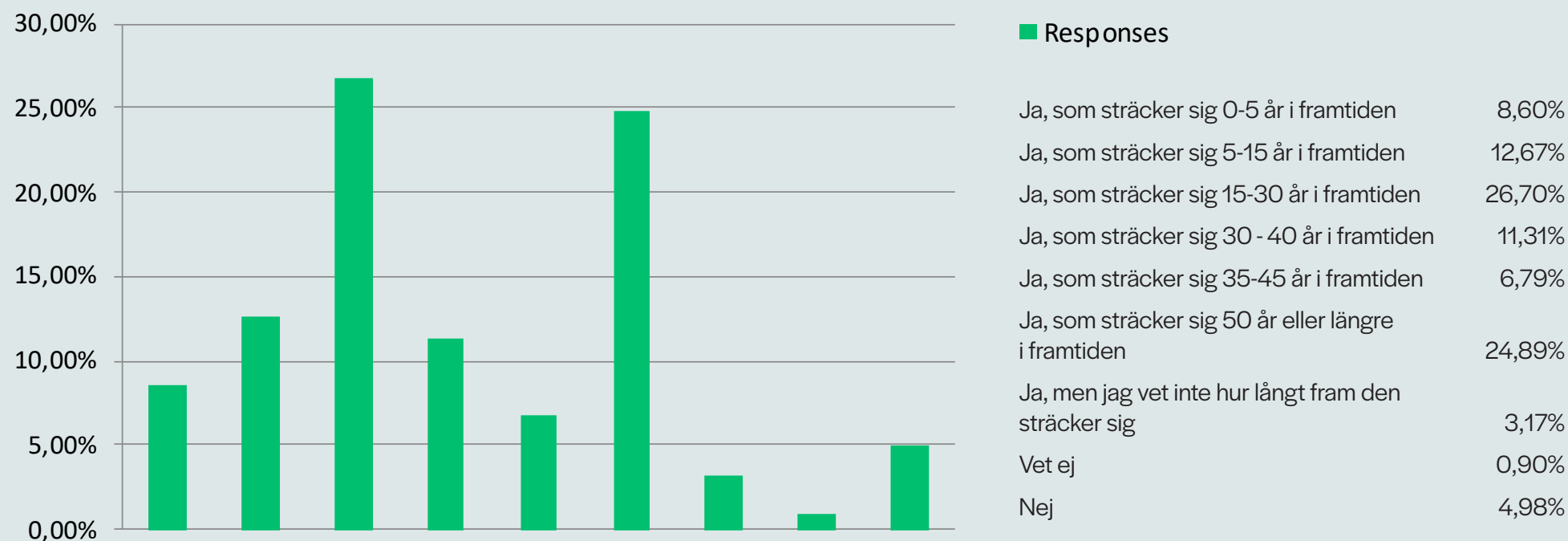
Intresset för klimatfrämjande åtgärder är fortsatt högt. I förra årets enkät svarade nära 49 procent ja, medan knappt 45 procent svarade nej. I år är det nära 49 procent som svarar nej, medan 42 procent svarar ja. Några svarande har kommenterat att de gjorde stora investeringar under 2021 i bland annat solceller, laddstolpar och IMD, individuell mätning och debitering av vatten och värme.

Många klimatfrämjande åtgärder som solceller, bergvärme, tilläggsisolering och värmewäxling sparar energi och sänker därmed kostnader. Individuell mätning av vatten och el, IMD, har historiskt visat sig sänka förbrukningen eftersom de enskilda hushållen blir varse sin egen förbrukning och kan spara för att minska sina egna kostnader. IMD är också rättvist eftersom varje hushåll betalar för sin egen förbrukning.

Lars Svingdal, teknisk expert DWOQ Group



Har er förening en teknisk underhållsplan?





Underhållsplanen är ryggraden

En knapp fjärdedel av alla föreningar har en underhållsplan som sträcker sig minst 50 år fram i tiden. De allra flesta har underhållsplaner som sträcker sig mindre än 30 år fram i tiden, och nära fem procent saknar underhållsplan.

Vi rekommenderar alla föreningar att upprätta underhållsplaner för minst 50 år – det är nödvändigt för att få med alla stora kostnader som elstigare, fasad, tak och stammar. Då avsätts medel kontinuerligt för framtida reparationer. Med en kortare underhållsplan kan det bli så att många medlemmar betalar låga avgifter under decennier. Efter 40–50 år, när de stora underhållskostnaderna kommer blir det de nyinflyttade medlemmarna som får ta hela kostnaden. Underhållsplanen ska revideras årligen med aktuella priser. En del saker går sönder tidigare, andra håller längre än beräknat.

Enligt den nya BRF-lagen kommer det bli obligatoriskt för nyproducerade och ombildade bostadsrättsföreningar att ha en 50-årig underhållsplan. Kravet kommer tråkigt nog inte att gälla för alla föreningar. Det är enligt vår uppfattning en tydlig brist i lagen.

Lars Svingdal, teknisk expert, DWOQ Group

Om enkäten

Borätts Styrelsepanel består av drygt 350 styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar runt om i Sverige. Årets enkät, totalt 25 frågor, skickades ut under juli/augusti och totalt fick vi 221 svar, dvs. en svarsfrekvens på cirka 63 procent. Detta är tredje gången enkäten genomförs.

Om Borätt Forum

Borätt Forum AB arbetar oberoende för Sveriges alla bostadsrättsföreningar. En unik mötesplats och källa till nyheter, information, rådgivning och utbildning för Sveriges dryga 200 000 styrelsemedlemmar. Dagliga webbnyheter, tidningen Borätt, Tv-nyheter och direktsända debatter.

Styrelsesupport, teknisk rådgivning och utbildning, events och kontinuerliga informationsträffar.

Borätt Forum är platsen där de som vill veta möter dem som vet!

För frågor och annat gällande enkäten, kontakta Borätt Forum,
e-mail: redaktionen@borattforum.se eller ring 08 520 252 02

Borätt Forum, Pastellvägen 6 , 121 36 Johanneshov

The logo for Borätt Forum, featuring the word "BORÄTT" in a small, bold, sans-serif font above the word "forum" in a larger, lowercase, sans-serif font.

BORÄTT
forum