**STAMBYTE ELLER RELINING?**

**KOSTNADER som använts i denna promemoria**

Jonny Nilsson, HSB, räknar med att ett stambyte med nya badrum kostar 14 mkr + moms.

Enligt min bedömning bör man lägga på 10% för oförutsett därtill kommer

besiktningskostnader och konsultkostnader som jag uppskattar till 500 Tkr[[1]](#footnote-1)

Ett budgeterat totalpris skulle då komma att ligga på 14 x 1,25 x 1,1 + 0,5 =19,75 dvs avrundat 20 Mkr. Nytt är alltid nytt och det håller i minst 50 år. Det är 476 Tkr per lägenhet dvs väsentligt högre är schablonen 250–300 Tkr/lgh vilket Jonny Nilsson förklarar med att vi har så många gästWC.

Efter 50 år – om man måste byta rören är de lättillgängliga och badrummen behöver inte renoveras och det kan man nog göra för högst 5 Mkr i dagens penningvärde enligt min bedömning.

Jonny Nilsson räknar med att relining med strumpa och nya vattenledningar i trapphus och

in i lägenheterna kostar 180 Tkr per lägenhet.

Enligt min bedömning bör man lägga på 10% för oförutsett, därtill kommer

besiktningskostnader och konsultkostnader som jag uppskattar till 500 Tkr

Ett budgeterat totalpris skulle då komma att ligga på 180\*42\*1,1\*1,25=10,895 dvs avrundat 11 Mkr. Det blir inga nya badrum och hur länge relingen håller vet man inte – metoden med strumpa har nog bara funnits i 10 år men än har inga problem uppdagats.

**STAMBYTE – INVESTERINGSKOSTNADEN PÅ LÅNG SIKT**

Jag räknar med att en sådan reparation=reling av avloppsrör håller 20–25 år sedan måste schakt/badrum rivas och nya avlopp ersätta de gamla. Då kan man om man så vill ta bort ledningarna i trapphus och lägenheter men då tillkommer återställningskostnaden.

Ett stambyte om 25 år blir alltså då dyrare än 20 Mkr räknat i dagens penningvärde.

Om man först relinar och sedan gör stambytet hamnar man på 75 år på en kostnad av minst 11+20=31 Mkr men om man först gör stambyte hamnar man på 20+5=25 Mkr.

*Slutsats: Det är alltså förnuftigt att göra stambyte. Därtill får föreningen nyrenoverade badrum i de lgh som förr eller senare ska säljas vilket ökar värdet på lgh.*

**BELÅNING**

Vi har för närvarande lån på 13 Mkr. Jag räknar med att den likviditet vi har behöver vi för andra utgifter. Jag räknar därför med att vi lånar upp hela utgiften.

Enligt taxeringsbesked har vi 3600 kvm bostäder men bostadsrättsytan i lägenheterna beräknar jag till 3200 kvm.

**Nuläge** 13 Mkr i lån ger motsvarar 4 063 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket är under lågt

**Relining**: 13+11=24 Mkr ger lån 7500 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket är lite över medel

**Stambyte**: 13+20=33 Mkr ger 10 313 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket är riktig högt

En normal lgh på 89 kvm får efter stambyte en skuld i föreningen på 918 Tkr.

*Slutsats: En belåning i nivån 9–10 Tkr/bostadsrättsyta tror jag ligger på samma nivå som många nyproducerade bostadsrättslägenheter – och då är allting i ett nybyggt hus nytt. Därför är en sådan belåningsnivå i ett gammalt hus högt.*

­­­­­­­­­­

**HAR VI RÅD MED STAMBYTE MED BADRUMSRENOVERING?**

När vår ekonom Patrik var här var hans besked att vi hade råd även med stambyte och badrumsrenovering. Han har då visserligen räknat med en utgift på 15 Mkr och räntor på 1,1% på gamla lån och 1,8% på nya lånet på 15 Mkr. Sen tolkar jag honom som att man menar

att lånen på 28 Mkr bör amorteras på 50 år dvs. med 2% vilket ger en amortering på 560 Tkr/år.

Om man tittar på Riksbyggens siffror menar jag att ekonomin ser ansträngd ut.

Om vi bortser från budgeterat underhåll 16,7 Mkr, nya lån på 15 Mkr och amorteringen på 560 Tkr genereras ett kassaflöde på -1 375 100-15 000 000+16 685 000= 309 900 kr. Detta är det belopp som ska täcka amorteringar och underhåll. Det är enligt min mening otillräckligt.

Om vi dessutom beaktar att jag bedömer att totalkostnaden hamnar på 20 Mkr vilket ökar räntekostnaden jämfört med Riksbyggens kalkyl med 1,8% x 5 Mkr = 90 Tkr och minskar kassaflödet till 309–90=219 Tkr.

Om vi jämför ovanstående med kassaflödet i vårt budgetförslag för år 2019, så ligger vårt kassaflöde exklusive underhåll och amorteringar på -1 132 000+1 685 000= 553 000 kr.

Riktvärden för kassaflödet är enligt min uppfattning det högsta av 1/avskrivningar 489 Tkr,

2/ 2% av lånen 260 Tkr och 3/ avsättningen till underhållsfond 580 Tkr. (Anm. Jag har inte någonstans sett detta synsätt utan det är min egen ”uppfinning”).

För att öka kassaflödet i Riksbyggens kalkyl med 200 Tkr krävs en avgiftsökning på 9–10% utöver redan beslutad höjning 200 000/2 146 000=9,3%

*Slutsats: Det är klart att vi har råd med badrumsrenovering/stambyte om man räknar med så låg ränta[[2]](#footnote-2). Men lånen och lånekostnaden kommer att finnas länge. Enligt mitt synsätt måste man därför vara införstådd med konsekvenserna av vad som är en ”normal ränta” under lånets löptid och i vilken takt man avser att amortera. Om det skriver jag i nästa avsnitt.*

**AVGIFTER OCH FINANSIELL RISK**

*Anm. Nedan har jag utgått från en framtida ränta på 5%. Den som tror på 2,5% halverar procentsiffrorna nedan och den som tror på 7,5% ökar procentsiffrorna med 50%*

Vi budgeterar nästa år för räntor på 185 Tkr – vi har ju ingen ränteswap. Antag att räntorna **för våra nuvarande lån** våra lån stiger till 5%. Då blir kostnaden5% x 13 Mkr = 650 Tkr.

Det innebär en ökad räntebörda jämfört med vår budget 2019 på 465 Tkr vilket motsvarar en avgiftsökning på 22%. Och ska vi amortera minst 1% motsvarar det 130 Tkr och en total avgiftshöjning med 27%. Därför är det klokt att redan nu höja avgifterna som vi beslutat om.

Gör vi i stället en **relining** blir lånen 13+11=24 Mkr. Är räntan 5% blir det en årsränta på 1,2 Mkr. Det innebär en ökad räntebörda jämfört med vår budget 2019 på 1,015 Mkr och en avgiftshöjning på (1 015 000/2 146 000) = 47%. Och sedan ska lånen amorteras. Eftersom reparationen med relining beräknas hålla i 25 år bör den delen av lånet amorteras med 4%. För att täcka utgifterna för amortering (130+440 =570) och räntor (5%x24Mkr – 185Tkr=1 015 Tkr) krävs en avgiftsökning på (570+1015) /2146 =73%

Antag att vi efter **stambyte/badrumsrenovering** sitter med lån på 13+20=33 Mkr och räntan är 5%. Det blir en årsränta på 1,65 Mkr. Det innebär en ökad räntebörda jämfört med vår budget 2019 på 1,465 Mkr dvs en avgiftshöjning på 68%. Och sedan ska det amorteras – 2% på nya lån och 1% på gamla (0,02\*20 000) +130=530 Tkr) och då krävs en avgiftsökning på 1995/ 214 684=93%.

Men – vid badrumsrenovering har vi möjlighet att höja hyrorna. Vi har 2019 budgeterat hyresintäkter på 350 Tkr och vi kan kanske höja hyrorna med 80 Tkr (=23%). Vidare får vi sänkta självrisker i försäkringen och vår försäkringskostnad kanske kan minskas med 20 Tkr. Så det finns kanske sammanlagt 100 Tkr/år som kan förbättra stambyteskalkylen förutom att vi får mer för varje hyreslägenhet som säljs som blir bostadsrätt. Kalkylen förbättras med 4–5%. Men vi får under stambytestiden räkna med att sänka hyrorna med totalt en månadshyra dvs ca 60 Tkr (engångskostnad).

Det skiljer sig alltså inte jättemycket på behovet av hyreshöjning om man kalkylerar som jag gjort -

73% för relining mot ca 93–4=89% för stambyte.

Räntorna kommer sannolikt att höjas ganska sakta men stadigt. En lämplig men kanske inte genomförbar strategi är att höja avgifterna med 50% på direkten (innan räntorna höjs) och använda överskottet till amortering ett antal år.

Oavsett vilket alternativ som än väljs ser man hur känslig föreningen är för höjning av ränteläget.

Vår förening har dock jämfört med många andra möjligheten att förr eller senare sälja hyreslägenheter och använda försäljningssumma för amortering av lån. Föreningen äger hyreslägenheter på 372 kvm och om man i snitt får 25 Tkr/kvm ger det 9,3 Mkr, vilket är den summa som stambytesalternativet överstiger reliningsalternativet (20–11=9).

*Slutsats: En ökad skuldsättning ökar påtagligt risken för höjda avgifter när räntorna stiger till mer normala nivåer. Redan nuvarande lån kräver avgiftshöjning om det blir 5% ränta.*

*Det skiljer egentligen inte så mycket på avgiftshöjning mellan relining och stambyte om man räknar på det. Men beräkningarna blir naturligtvis mindre om man inte amorterar.*

*Man kan gardera sig för framtida räntehöjningar genom att binda räntan för de närmsta åren (men bunden ränta kostar naturligtvis mer).*

**ANDRA ASPEKTER (än ekonomiska) PÅ STAMBYTE JÄMFÖRT MED RELINING**

Stambyte (jämfört med relining)

* ger fina och lättskötta badrum
* minskar risken för vattenskador pga. dåliga tätskikt i våtutrymmen
* känsliga golvbrunnar blir utbytta
* förstör fullgoda och nyrenoverade badrum till ingen nytta vilket medför en orättvisa mellan medlemmarna[[3]](#footnote-3)
* är dammigt och bullrande
* tar väsentligt längre tid och försvårar boendet särskilt för barnfamiljer och rörelsehindrade/äldre därför att man längre tid saknar vatten och avlopp

*Slutsats: Både relining med vatten i trapphus och regelrätt stambyte medför olägenheter.*

*Olägenheterna är större vid ett stambyte. Man kan inte bortse från dessa olägenheter men de bör inte vara avgörande för vad som bör väljas.*

*Att riva renoverade badrum innebär i en bostadsrättsförening en orättvisa mellan medlemmar som renoverat jämfört med dem som inte har gjort det. Det är svårt att bortse från denna orättvisa.*

*Det innebär också en kapitalförstöring att riva renoverade badrum t ex det i Paradas lägenhet.*

*Om hälften av lägenheterna är renoverade och föreningens kostnad för att återställa dem är 100 Tkr är kapitalförstöringen 1,9 Mkr (38/2\*100). Men det är nog lågt räknat för det kan i rivna badrum finnas annat som föreningen måste återställa t.ex. innertak, golvvärme och utrustning som inte kan återmonteras.*

**SAMMANFATTANDE BEDÖMNING OCH VAL AV ÅTGÄRD**

**Nedan skriver du ner vilken bedömning DU gör.**

**Vad föredrar Du? Vilken lösning lutar du mot?**

**– Relining eller stambyte med badrumsrenovering?**

Om du är osäker kan du fördela 100 mellan de två alternativen så att summan blir 100. Är du 100 % säker på ett av alternativen sätter du 100 för det alternativet och 0 (noll) för det andra.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   |  | Relining och dragning av ledningar i trapphus och in i lägenheterna |
|   |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  | Stambyte med badrumsrenovering |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 100 |  | Summa |  |  |  |  |  |

**Vilket är ditt tyngsta argument för den lösning du föredrar?**

1. *Jag har inte räknat in att ökade lån kräver ökad pantsättning med 2% på beloppet* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Vår Nordea-lån får vi 0,6% rta.. Nästa år har vi ingen räntswappen som kostar oss nästan 200Tir/år. Det motsvarar ett lån på 200 000/0,6%=33 Mkr. Så för vi den räntan kan vi stamrenovera utan att höja avgifterna!* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Den som själv bekostat sitt badrum får betala det en gång till genom höjd avgift till föreningen* [↑](#footnote-ref-3)