

Bostadsföreningen Muttern 16, u. p. a.

En återblick å föreningsens verksamhet



åren 1915—1925.

En återblick å föreningens verksamhet åren 1915—1925.

Bostadsföreningen Muttern 16 u. p. a. kan med det gångna året blicka tillbaka på 10 hela verksamhetsår. Sedan den år 1915 startats, skedde dess registrering den 27 april sagda år och kan den anses ha börjat sin egentliga verksamhet hösten samma år.

I anledning av 10-årsdagen kan det ha sitt intresse att blicka tillbaka på föreningens utveckling under de gångna åren.

Vad först angår s. k. försäljning av lägenheter skulle enligt startarnas plan samtliga lägenheter i fastigheten "säljas". Kostnaderna beräknades belöpa sig till nedannämnda siffror.

Beräknad kostnad år 1915

för 2 rum och kök åtgata	Kr. 511:11—479:17	eller c:a	Kr. 500:—	pr år
» 1 » » » » gård	» 332:22—274:72	» » »	» 305:—	» »
» 1 » » kokvrå	» 204:44	» » »	» 204:—	» »

Denna plan har följts endast i så måtto, att av föreningens 60 lägenheter 37 blivit sålda, under det att 23 förblivit föreningens eller medlemmarnas gemensamma egendom. I gengäld har emellertid, trots att prisnivån nu är 60 proc. högre än år 1915, kostnaden för sålda lägenheter kunnat nedbringas, så att den sistlidna år utgjort följande.

Verklig kostnad år 1925

för 2 rum och kök	c:a	Kr. 420:—	pr år
» 1 » » » »	» »	» 250:—	» »
» 1 » » kokvrå	» »	» 165:—	» »

Den faktiska kostnaden är m. a. o. för närvarande c:a 17 proc. lägre än den vid starten beräknade.

Enligt planen skulle såväl insats som årlig amortering till föreningens vara relativt låg, 100—500 kronor kontant vid köpet och en årlig amortering därutöver, nämligen:

Beräknad uttaxering för amortering 1915

för 2 rum och kök	Kr. 62:85—67:04	pr år
» 1 » » » »	36:18—43:08	» »
» 1 » » kokvrå	27:04—27:14	» »

För närvarande utgör insatsen Kr. 1,000:— och är amorteringen resp. Kr. 200:—, Kr. 120:— och Kr. 80 pr år plus ränta å 5 proc. å det i föreningen insatta kapitalet, som enligt föreningsstämmas beslut skall inestå som extra amortering. Amorteringen utgår därför för närvarande på grund av nyssnämnda beslut sålunda:

Verklig uttaxering till amortering år 1925

för 2 rum och kök	c:a Kr. 280:—
» 1 » » » »	» » 180:—
» 1 » » kokvrå	» » 120:—

Denna amortering tillåter en litet starkare fondbildning än förut, vilket otvivelaktigt varit till stor nytta för föreningen. Dess fonder ökas f. n. genom denna amortering med Kr. 7,000:— pr år, med stegring varje år, och kan därest den nuvarande planen följes, beräknas till Kr. 10,000:— pr år om fyra å fem år. Innan ränta lades till amorteringen, utgjorde denna c:a Kr. 5,000:— pr år. Före 1922 var amorteringen helt obetydlig. Den samlade amorteringen från sommaren 1915 till 1921 års slut var endast Kr. 10,320:06 eller i genomsnitt endast c:a Kr. 1,600:— pr år. Före 1921 kunde föreningen emellertid amortera sina skulder även genom till betalning förfallande kontanta insatser vid försäljning av lägenheter.

En översikt över föreningens andelskapital, dess skulder och av föreningen sålda lägenheter kan i detta sammanhang ha sitt intresse

År.	Sålda lägenheter.	Andelskapital.	Skulder.
1915	15	Kr. 11,443:04	Kr. 391,239:90
1916	17	» 15,199:50	» 375,854:91
1917	19	» 18,422:53	» 370,346:02
1918	25	» 25,438:42	» 368,021:35
1919	26	» 30,909:43	» 365,679:97
1920	36	» 42,579:11	» 362,321:03
1921	36	» 45,486:94	» 346,943:62
1922	36	» 49,220:00	» 338,636:99
1923	37	» 54,590:00	» 332,142:82
1924	37	» 59,250:00	» 326,492:18
1925	37	» 66,350:00	» 318,368:98

Beträffande föreningens kostnader är ränteutgiften den väsentligaste och viktigaste. Av denna beror i första hand föreningens ekonomi. Följande tabell ger en översikt över föränringarna i denna kostnad. Till jämförelse meddelas också föreningens totala utgifter.

Föreningens räntekostnad.		Föreningens totala kostnader.	
År 1915	Kr. 5,652:96	År 1915	Kr. 9,422:47
» 1916	» 18,455:83	» 1916	» 27,485:51
» 1917	» 20,748:69	» 1917	» 27,269:87
» 1918	» 20,571:39	» 1918	» 28,952:74
» 1919	» 21,076:00	» 1919	» 29,304:23
» 1920	» 22,885:85	» 1920	» 39,535:20
» 1921	» 20,595:73	» 1921	» 34,159:15
» 1922	» 20,193:44	» 1922	» 29,983:90
» 1923	» 18,120:43	» 1923	» 28,862:79
» 1924	» 18,121:12	» 1924	» 29,040:51
» 1925	» 17,312:92	» 1925	» 26,898:98

Denna lyckliga nedgång i räntekostnader är att tillskriva en i rätt tid gjord låneplacering, gjord på förmånliga villkor.

Föreningens fastighet är väl underhållen, in- och utvändigt. Bland större reparationsarbeten må nämnas följande:

År 1920 målades trappuppgångar.

År 1923 inleddes lyse i källare och tvättstugor samt reparerades en del lägenheter.

År 1924 reparerades och målades tak och rännor; målades fönster och dörrar samt förstugor; cementerades lilla gården, omlades bleck och asfalt å balkongerna samt reparerades en del lägenheter.

År 1925 reparerades övriga lägenheter och uppsattes röksugare.

Föreningens kostnader för reparationer måste givetvis stå i viss överensstämmelse med nyssnämnda större reparationer. Till jämförelse må nämnas följande siffror:

Reparationskostnader.

År 1920	Kr. 8,792:81
» 1923	» 1,955:99
» 1924	» 3,513:04
» 1925	» 2,328:96

Den av föreningen ägda fastigheten är taxerad till Kr. 404,000:— och brandförsäkrad för och av Stockholms stads Brandkontor värderad till Kr. 700,000:—. Fastigheten rymmer 136 eldstäder var-

av 4 butiker och 4 lagerrum. Taxeringsvärdet utgör sålunda icke mera än Kr. 2,970:— pr eldstad. Inköpspriset är Kr. 385,000:— eller endast Kr. 2,830:— pr eldstad. Föreningens fördelaktiga inköpspris har utan tvivel varit till gagn för föreningen. Denna har dock under flera år dragits med underskott på grund av otillräcklig uttaxering. Den förefintliga, ehuru dock på sin tid icke redovisade förlusten har stadigt stigit till år 1920. År 1921 betecknar i detta hänseende en lycklig vändning. Genom en del försäljningar lyckades föreningen på en gång bortarbota hela förlusten. Sedan dess har föreningens inkomster och utgifter lyckligen balanserats. Föreningens lån, som ännu i början av år 1920 utgjorde 90 proc. av taxeringsvärdet, utgöra för närvarande c:a 78 proc. och om den nuvarande kursen följes kan man 1929 beräkna lånen till c:a 70 proc. av nuvarande taxeringsvärde. Frånsett lån hos medlemmar äro lånen f. n. endast 73 proc. av taxeringsvärdet.

Till ytterligare belysning av föreningens ekonomi må anföras uttaxeringen för två typiska lägenheter under en del år:

Uttaxering till kostnader och räntor		
	för 2 rum och kök	för 1 rum och kök
År 1916	Kr. 498:55	Kr. 352:24
» 1921	» 727:92	» 399:72
» 1922	» 699:94	» 417:86
» 1923	» 504:00	» 336:00
» 1925	» 414:00	» 276:00

Medlemmarna ha kunnat glädja sig åt en jämn nedgång i kostnadssiffrorna. Amorteringen till föreningen under samma tid har varit:

Uttaxerad amortering		
	för 2 rum och kök	för 1 rum och kök
År 1916	Kr. 88:88	Kr. 46:51
» 1917	» 83:42	» 66:51
» 1918	» 67:04	» 101:60
» 1919	» 117:32	» 107:56
» 1920	» 96:37	» 61:26
» 1921	» 83:80	» 52:56
» 1922	» 150:95	» 93:68
» 1923	» 200:00	» 120:00
» 1924	» 200:00	» 120:00
» 1925	» 290:00	» 180:00

Den numera följda amorteringsplanen utgör säkerligen en styrka för föreningen och tack vare en högre amortering har också kostnaden minskats år ifrån år.

Föreningens sammanlagda uttaxering hos medlemmar för kostnader har varit följande:

Total uttaxering till kostnader och räntor.

År 1915	Kr. 1,580:45	År 1921	Kr. 18,785.62
» 1916	» 5,175:43	» 1922	» 16,805:26
» 1917	» 6,070:95	» 1923	» 13,770:50
» 1918	» 8,764:24	» 1924	» 14,036:00
» 1919	» 11,266:98	» 1925	» 11,444:50
» 1920	» 15,116:49		

Uttaxering har sedan 1921 varit i sjunkande. Højningen år 1924 är skenbar och beror på att ytterligare en lägenhet sålts år 1923.

Det av föreningen vid olika tider betingade priset för lägenheter i dess fastighet, har, som också kan förstås av de anförda siffrorna, icke varit detsamma som vid föreningens start. Följande exempel belysa detta.

Föreningens pris vid försäljning av lägenheter

	2 rum och kök	1 rum och kök	1 rum o. kokvrå
År 1915	Kr. 8,400:—	Kr. 5,400:—	Kr. 3,400:—
» 1918	» 10,500:—	» 6,750:—	» 4,250:—
» 1920	» 13,125:—	» 8,437:50	» 5,312:50
» 1924	» 14,280:—	» 9,180:—	» 5,780:—

Till sistnämnda nu gällande priser ha inga lägenheter sålts. Men å andra sidan föreligger numera ingen som helst anledning för föreningen att sälja några lägenheter. Föreningens egna lägenheter giva en god avkastning och lånen giva ingen anledning till att sälja lägenheter för att kunna betala föreningens skulder. Föreningens ställning är m. a. o. god. Föreningens medlemmar, som kunna blicka tillbaka på en lyckosam utveckling för föreningen böra därför med ro och tillförsikt kunna blicka framtiden till mötes. I en målmedveten lednings hand bör föreningen också i framtiden kunna giva sina medlemmar ökade förmåner. Föreningen har sistlidet år framkommit med en ny form för besparingar, nämligen frivillig amortering å den ägda lägenheten. Ehuru föreningens ekonomi är god, och den erbjudna räntan är fem procent, ha medlemmarna ännu icke funnit sig tillrätta med denna form av sparande. Detta är skada, ty ett allmännare användande av det erbjudna sparmedlet skulle ytterligare stärka föreningens ekonomi och öka möjligheten till lägre uttaxering för att möta föreningens löpande kostnader.

Stockholm den 3 februari 1926.

Gustaf Lindahl.