

Ekonomisk lägesrapport efter stambyte – mars 2018 samt förslag till beslut

Eftersom föreningens hus är gammalt var det mycket svårt att beräkna kostnaden för stambytet. Vid förra årsmötet fördes därför en diskussion kring att avvakta med amorteringar tills stambytet var avklarat och därefter göra en ekonomisk översikt. Nu när stambytet är genomfört, godkänt och betalt är det dags för en rapport över föreningens ekonomi som den ser ut idag samt förslag till beslut, allt i enlighet med det uppdrag som styrelsen fick av stämman 2017.

Budget och utfall stambyte

	Budget	Utfall
Stambyte	6 000 000	6 500 000
Radiatorventiler	150 000 (budgeterat 2020)	0
Konsultkostnader	300 000	400 000
Totalt	6 450 000	6 900 000

Föreningen hade budgeterat 6 000 000 kr för själva stambytet och 300 000 kr för relaterade konsultkostnader, totalt 6,3 miljoner kr. Föreningen hade också budgeterat 150 000 kr för byte av radiatorventiler år 2020. Vid genomgång av värmesystem i samband med stambytet konstaterades att radiatorventilerna var så pass nya att detta inte var nödvändigt.

Stambytet blev alltså 450 000 kr dyrare än beräknat, främst beroende på att det vid rivningen upptäcktes att lagenligt brandskydd saknades i väggar och tak i anslutning till badrummen. Detta var föreningen alltså tvungen att åtgärda enligt lag.

Konsultkostnaderna ligger på Projektledarhuset för det projektledningsarbete de har genomfört under stambytet. Projektledarhuset har varit föreningens professionella part för att kontrollera att allt görs på bästa sätt: från upphandling, informationsmöten, projektledning under stambytet, byggmöten och protokollhantering till besiktning.

Ekonomisk status för föreningen efter stambytet

Föreningen har två konton i SEB. Ett "sparkonto" för extraordinära utgifter, som t ex stambyte och andra större renoveringar, och ett konto för löpande utgifter (transfereringskonto).

Saldot på "sparkontot" var 1 mars 2018 4,8 miljoner. Saldot på transfereringskontot varierar, men är i snitt runt 100 000 kr.

Budgeten görs varje år utifrån att föreningens avgifter ska täcka normala utgifter. Dessa utgifter tas från transfereringskontot.

Framtida beräknade extraordinära kostnader

De framtida beräknade extraordinära kostnaderna framgår av årsredovisningen. Totalt belöper de extraordinära kostnader 2018 – 2025 till 4,350 miljoner:

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Målning av trapphus	2020	300 000
Fönsterrenovering mot gatan MPG	2020	450 000
Utbyte tätskikt terrassbjälkslag gården	2023	1 600 000
Fasadrenovering gården/gatan	2025	2 000 000

Amorteringsplan

För att täcka extraordinära utgifter tog föreningen vid bildandet tre lån på totalt 25,8 miljoner.

Bolån nummer	Skuld	Räntesats	Förfalldag
38304127	8 618 724,00	0,38 %	2019-05-28
38304690	8 618 724,00	1,73 %	2019-12-28
38304720	8 532 534,00	2,40 %	2022-12-28
Summa	25 769 982,00		

Förutsättningar för amortering av lånen

- Lån nr 38304127 får den 21/3 en justering av räntesatsen och den nya räntesatsen är sedan bunden i ytterligare 3 månader o.s.v. till dess att lånet ska villkorsändras den 28/5 2019.
- Lån 38304690 och 38304720 kan amorteras kvartalsvis och beloppet aviseras då tillsammans med den upplupna räntan. Det maximala amorteringsbeloppet är 215 000 kr per kvartal (lån nr 38304690) samt 213 000 kr per kvartal (lån nr 38304720). Ingen extraamortering kan ske, utan amorteringen aviseras varje kvartal under ett år - eller under en längre tid
- Amorteringarna kan avbrytas när föreningen så önskar.

Styrelsen har resonerat enligt följande:

Eftersom nästa stora utgift för föreningen inte är beräknad förrän år 2023 har styrelsen funnit det lämpligt att föreningen amorterar av befintliga lån enligt följande plan:

- Eftersom nr 38304127 har en mycket låg ränta (0,38 % för närvarande) amorteras detta lån inte av.
- Lån 38304690 amorteras kvartalsvis lämpligen med det maximala amorteringsbeloppet 215 000 kr per kvartal.
- Lån 38304720 amorteras kvartalsvis lämpligen med det maximala amorteringsbeloppet 213 000 kr per kvartal.
- Sammanlagt innebär detta årliga amorteringar med 1,7 miljoner kronor
- Kalkylen baseras på start av amorteringarna snarast.
- Beräkning görs för utgifter för målning av trapphus och fönsterrenovering år 2020 på totalt minst 750 000 kr.
- Utifrån dessa förutsättningar finner styrelsen det lämpligt att amortering sker tills kapitalet på sparkontot uppgår till runt 250 000 kr, vilket behövs som buffert för oförutsedda kostnader.
- Detta innebär att föreningen 2023 sannolikt kommer att behöva ta nya lån för att finansiera terrassbjälklaget på gården och 2025 för att finansiera fasadrenovering mot gatan.
- Utifrån denna kalkyl ser styrelsen inte något behov av att höja avgifterna för år 2018/2019.

Belåningsgrad

När vi beräknar belåningsgraden så gör vi detta baserat på den totala ytan för bostadsrätterna, vilket är 2214 kvm. Detta innebär alltså att belåningsgraden per kvm är $25\,769\,982/2214 = 11\,640$. Om vi amorterar 4 miljoner under de kommande 2 åren bör belåningsgraden ligga på runt 9 833 kr.

Föreningen sätter varje år av pengar i en investeringsfond – reglerat i 39 § i våra stadgar.

Delar av de förutsedda kostnaderna för 2023 och 2025 kommer att kunna täckas av denna. Men föreningen kommer troligtvis ändå att tvingas ta nya lån 2023 för att finansiera terrassbjälklaget på gården, vilket gör att belåningsgraden då ökar igen.

Det är viktigt att även kommande styrelser kontinuerligt, gör ekonomiska långtidsplaneringar, så att föreningen har en balans vad gäller kommande utgifter och månadsavgifter.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att godkänna ovanstående rapport och ge styrelsen i uppdrag att, enligt det övergripande målet i rapporten, besluta om lämpliga amorteringar av föreningens lån.