



Ekonomisk Översikt

Sammanfattning av information som förmedlades i samband med Brf Kandelaberns extrastämma den 30 november 2023.



Föreningens Nyckeltal

Belåningsgrad

Den totala låneskulden genom den totala boytan:

SEK 53 500 000 / 11 869 kvm = **4 508 SEK / kvm**

Föreningen kommer behöva ta ytterligare lån under 2024 för att finansiera bl.a. gårdsrenoveringen på Grenljusbacken.

Riktvärden:

- **0 – 5 000 kr/kvm - mycket bra**
- 5 000 – 10 000 kr/kvm - bra
- 10 000 – 15 000 kr/kvm - ok om föreningens fastighet är i mycket gott skick
- 15 000 – 20 000 kr/kvm - hög belåning
- 20 000 kr/kvm - inte alls bra

Skuldkvot & Räntekänslighet

Skuldkvot är ett mått som visar hur mycket lån bostadsrättsföreningen har i förhållande till dess årsintäkter.

53 500 000 SEK / SEK 8 930 000* SEK = 6

Räntekänslighet är ett mått som visar hur mycket bostadsrättsföreningen måste höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet.

6%

Riktvärden:

- Under 5 = låg (bra)
- **5-9 = normal (bra)**
- 9-15 = hög (mindre bra)
- 15 = mycket hög (inte bra alls)

*Intäkt före 2024 års höjning, intäkterna kommer öka till ca 11 500 000.

Räntekostnader vs Intäkter

SEK 500 000 / SEK 8 930 000* = 6%

Räntekostnaderna kommer att öka dels på grund av nya högre räntor jämfört med de låga bundna räntor som föreningen haft, och dels på grund av nya lån som kommer behövas för att finansiera delar av underhållsplanen kommande år.

Riktvärden:

- **Upp till 20%** = Välmående förening
- 20 – 40 % = Helt okej om föreningens byggnader inte är i dåligt skick
- 40 % eller mer = Väldigt riskabelt, speciellt om föreningens byggnader är gamla och slitna

*Intäkt före 2024 års höjning, intäkterna kommer öka till ca 11 500 000.

Lånebild

Lån	Ränta	Kostnad	Bundet till	Hypotes	Kostnad
9 199 330	0,48%	44 157	2023-09-30	4,50%	413 970
13 798 972	0,51%	70 375	2024-09-30	4,50%	620 954
15 046 639	0,95%	142 943	2025-04-30	4,00%	601 866
9 522 013	1,02%	97 125	2028-09-01	4,00%	380 881
6 924 000	0,85%	58 854	2028-09-30	4,00%	276 960
54 490 954		413 453			

*Halva lånet som förföll 2023 bands på 1 år med ränta på 4,75%, andra halvan bands på 3 år med ränta på 4,45%

Enligt ovan beskriven hypotes kommer räntekostnaderna att öka från 506 000 SEK 2023 till 2 295 000 år 2029.

Tomträttsavgälden

För 2022 låg tomträttsavgälden på SEK 903 000.

Vi har tre tomträttsavtal varav ett förnyas i oktober 2024 år och de andra två förnyas i april 2025.

Den nya tomträttsavgälden blir **SEK 2 465 190**.

Den fulla avgiften träder i kraft 2029 eftersom de första fyra åren är rabatterade enligt följande skala:

Rabattstege:

År 1: 38%

År 2: 29%

År 3: 19%

År 4: 9%

Underhållsplanen

2024-2026

2024

- Rusta upp trapphus L7
- Rusta upp trapphus S1
- Rusta upp trapphus S3
- Gårdsbjälklaget Grenljusbacken
- Iordningställa gården Grenljusbacken
- Injustering värmesystem etapp 2
- Åksäkra elcentraler
- Byta dörrar soprum x 2

TOT: CA SEK 12 300 000

2025

- Rusta upp trapphus G17
- Rusta upp trapphus G13
- Rusta upp trapphus G15
- Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare G15

TOT: CA SEK 1 500 000

2026

- Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp i G15
- Stamreparationer
- Stamspolning

TOT: SEK 2 250 000

Övriga Kommentarer

Vi har en kassa på ca SEK 6 000 000.

Föreningen kommer behöva ta ett nytt lån under 2024 för att finansiera delar av arbetet i underhållsplanen (UHP).

Vi behöver ta höjd för ökningar av kostnader för el, värme och vatten. Budgeten för de posterna 2024 ligger på nästan 2,5 MSEK (2021 var motsvarande kostnad $500 + 1\,350 + 265 = 2\,115$ MSEK).

Vi behöver ta inflationsläget och den allmänna prisökningen i beaktning.

Blickar vi lite längre fram i tiden väntar också ett stambyte förmodligen med start kring 2030 (TOT ca 35 MSEK). Ungefär samtidigt kommer vi även behöva börja byta ut fläktaggregat (TOT ca 8 MSEK).

Sammanfattning

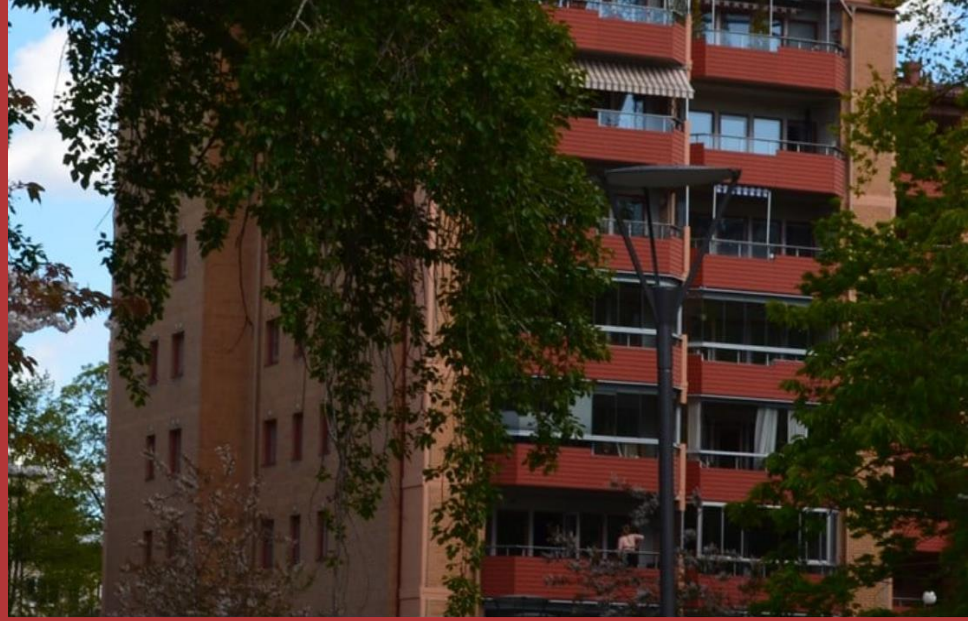
Mot bakgrund av ovan genomgångna omfattande kostnadsökningar som föreningen kommer att behöva bära, samt de prognoser vi gjort för de närmsta åren vad gäller räntor och underhåll, har vi beslutat om den aviserade höjningen på 17,5%.

Vi gör en långsiktig planering av både underhållet av fastigheten och föreningens ekonomi som löper på 10+ år samt gör en noggrann budgetgenomgång och utvärdering inför varje nytt år.

Målet är att säkerställa en långsiktigt god och hälsosam ekonomi i föreningen med en avgift som fördelar kostnadsansvaret för föreningens underhåll mellan nuvarande och framtida boende på ett rättvist och balanserat sätt.

För att säkerställa hög kvalitet i det arbetet tar vi hjälp av vår tekniska och ekonomiska förvaltare som besitter hög kompetens inom bägge områdena. Vi har även möjlighet att plocka in ytterligare experthjälp vid eventuellt behov i specifika ämnen.

Det är för tidigt att säga om ytterligare avgiftsjusteringar kommer att behövas kommande år. Vi har stor förståelse för att höjningar har betydande påverkan på våra medlemmars privatekonomi och kommer att fortsätta föra en öppen dialog med föreningens medlemmar samt informera om föreningens ekonomi löpande.



**Fortløpende information kommer i
Kandelaberns nyhetsbrev samt på
årsstämman i maj 2024.**