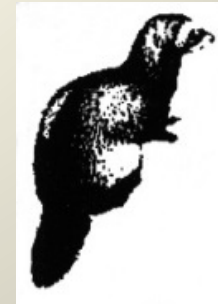


Välkommen till
HSB Brf Illerns
Ekonomimöte



Onsdagen den 20/11 2019
Gårdshuset, gård 15

AGENDA

- Brf Illern 2019 prognos
- Lån/Räntekostnad
- Budget 2020
- Kassaflöde
- Månadsavgifter
- Summering
- Kommande underhåll

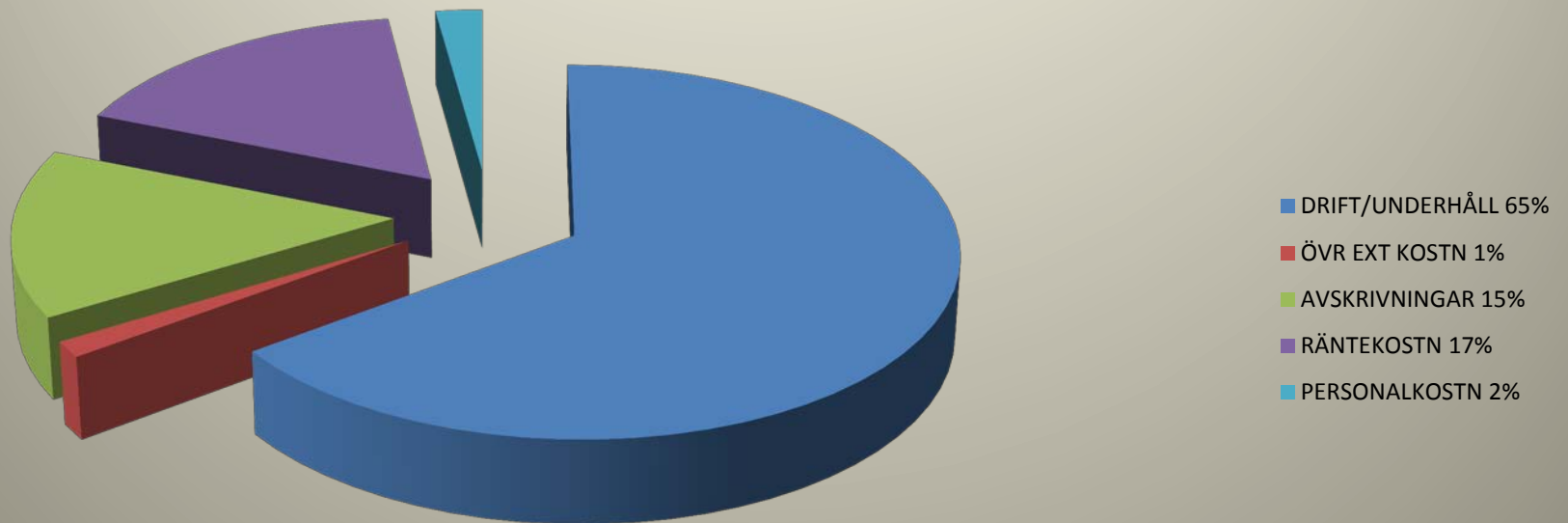
PROGNOS 2019

• IN	15 815
• Drift	- 8 611
• UH Plan	- 2 156
• Avskrivningar (K2)	- 2 175
• Skatt	- 568
• Räntor	- 2 097
• Till YF	2 156
• Från YF	2 175
• TOTALT	- 242

2019 KOSTNADSPROGNOS

	2018	Utfall 19.10.30	2019 Prognos	2020 Budget
Fastighetsskötsel	1 074	870	990	917
Reparationer	784	923	1 260	1 000
EL	1 606	1 207	1 700	1 700
Vatten	894	481	869	869
Sopor	369	172	370	370
Fjärrvärme	1 414	918	1 500	1 300
Förvaltningsarvoden	696	530	738	679
Fastighetsskatt	571	434	607	568
Avskrivningar	2 175	1 632	2 175	4 030
Räntekostnader	2 454	1 877	2 578	2 113
Övriga avgifter	725	710	940	940
Planerat underhåll	1 158	2 778	3 097	2 156
Årets Resultat	1 209	751	- 1 478	Enl (K2) 192

KOSTNADSFÖRDELNING



RÄNTEKOSTNAD

prognos per den 31/10 2019

Lånenr	Långivare	Skuld	Ränte sats	Förfallo datum	Löptid år	Ränte kostnad
11518133	SEB	10 500 000	0,87	24.06.28	5	76 125
20758104	SEB	15 647 323	1,15	26.06.28	7	180 437
25827090	SEB	12 900 000	1,82	25.12.28	7	235 423
25049047	SEB	19 000 000	0,53	21.10.28	Rörlig	286 900
25048970	SEB	18 000 000	1,58	19.12.28	5	180 493
25826655	SEB	17 715 000	1,79	20.12.28	5	317 967
28931069	SEB	17 740 000	1,20	21.06.28	5	213 463
28931034	SEB	15 640 000	1,45	22.10.28	6	227 401
26544424	SEB	18 810 000	1,45	23.03.28	5	273 492
26544483	SEB	18 270 000	1,59	23.09.28	7	291 289
		164 222 323	1,34			2 282 990

PROGNOS per den 1/1 2020

Lånenr	Långivare	Skuld	Ränte sats	Förfallo datum	Löptid år	Ränte kostnad
11518133	SEB	10 500 000	0,87	24.06.28	5	91 600
20758104	SEB	15 647 323	1,15	26.06.28	7	180 437
25827090	SEB	12 900 000	1,82	25.12.28	7	235 423
25049047	SEB	19 000 000	0,53	21.10.28	Rörlig	100 976
25048970	SEB	18 000 000	1,00	19.12.28	5	180 493
25826655	SEB	17 715 000	1,79	20.12.28	5	317 967
28931069	SEB	17 740 000	1,20	21.06.28	5	213 463
28931034	SEB	15 640 000	1,45	22.10.28	6	227 401
26544424	SEB	18 810 000	1,45	23.03.28	5	273 492
26544483	SEB	18 270 000	1,59	23.09.28	7	291 289
		164 222 323	1,28			2 112 541

KASSAFLÖDESPROGNOS 2020

BUDGET 2020

- Tillräckliga avsättningar för framtida underhåll
 - 2019 ca 216kr/m² motsvarande HSB genomsnitt
- Stabila avgifter
- Med ökad amortering – Innebär att skuldsättning per m² total yta hamnar klart under 8780kr/m² under 2019
 - Vid en eventuell extraamortering på 2Mkr 8670kr/m²
- Längre räntebindningar

BUDGET 2020

- Fortsatt aktiva val av lån och placeringar
- Amortering av lån går före avgiftssänkningar
- Se över och omförhandla leverantörsavtal
- Noggrann kostnadskontroll och uppföljning

BUDGET 2020

Avtalsförhandlingar 2018 - 2020 - Kostnadsbesparingar

- 2019

– Driftsavtal	179tkr
– Räntekostnader	<u>159tkr</u>
– Totalt	338tkr

- 2020

– Driftsavtal	243tkr
– Räntekostnader	<u>319tkr</u>
– Totalt	562tkr

- Återstår

- Lån 18Mkr 28/12 2019 (1,58% → 1,00%) → 105tkr
- Fastighetsförsäkring 350 tkr → ?

MÅNADSAVGIFTER 2020

- Med av föreningen nu kända förutsättningar så kan månadsavgifterna hållas oförändrade under 2020

”En oförändrad avgift är egentligen en avgiftssänkning då alla andra kostnader årligen räknas upp”

VAD INGÅR I MÅNADSavgiften

- TV/Bredband Comhem – 500kr/mån
- Bostadsrättstillägg försäkring – 150kr/mån
- Enhetsmätning av hushållsel – 200kr/mån

SUMMERING

- Brf Illern har fortfarande god likviditet
 - Trots pågående 7,5Mkr hissmodernisering (10Mkr avsatt)
 - Genomgripande strategi hur kapitalet ska förvaltas
- Vi omförhandlar regelbundet avtalen med våra leverantörer för att säkerställa bästa villkoren
- Vi är aktiva vid val av lån och placeringar
 - Mix av fast/rörlig ränta och löptid för att erhålla optimal genomsnittsränta
- Vi sätter av tillräckligt med medel för sparande till framtida underhåll
 - > 200kr per m² total yta
- Vi amorterar på våra lån
 - Skuldsättningskvot < 9 000tkr per m² total yta

KOMMANDE STÖRRE UNDERHÅLL

- Kvarvarande hissar
 - Planerat 2020
- Utbyte termostater
 - Planerat 2020
- Fasadrenovering
 - Planerat 2021 →
- Fönster, takbyte
- Stambyte
 - 2040?

HJÄLP OSS MINSKA KOSTNADERNA

- Minimera vatten/el förbrukningen
- Håll entréportar stängda
- Vid felanmälan – Följ instruktioner i trapphus
- Endast hushållssopor i sopnedkast
- Var rädd om maskinerna i tvättstugan
- Vid renovering – Använd behöriga hantverkare

FRÅGOR?

Tack för uppmärksamheten