

HSB Brf Illern 285



Ekonomi presentation
Nov 2020

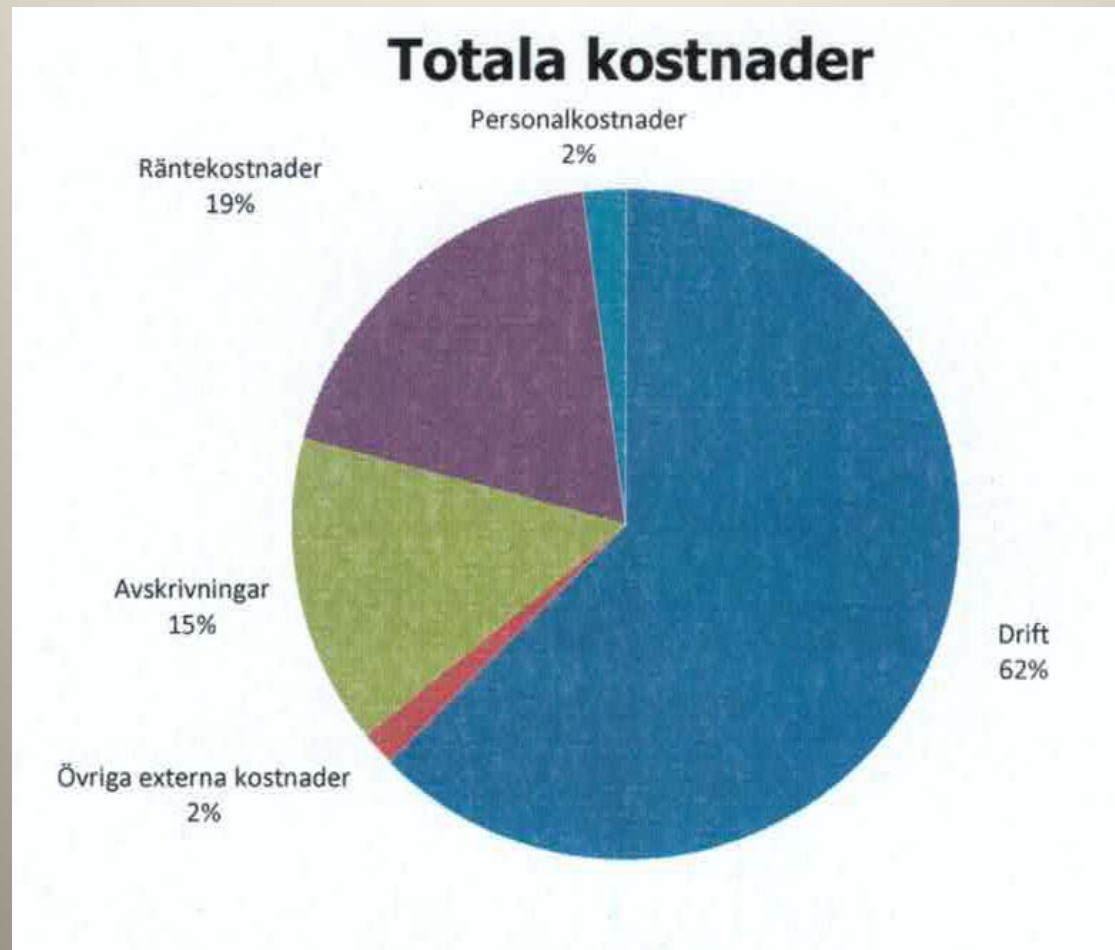
PROGNOS 2020

• IN	15 800
• Drift	-9 048
• UH Plan	-1 362
• Avskrivningar	-2 133
• Skatt	-589
• Räntor	-1 998
• Till YF	-3 301
• Från YF	-2 548

2020 KOSTNADSPROGNOS

	2019	Utfall 20.10.30	2020 Prognos	2021 Budget
Fastighetsskötsel	-1 028	-722	-917	-1 084
Reparationer	-1 201	-718	-1 000	-1 000
EL	-1 780	-1 198	-1 700	-1 600
Vatten	-771	-742	-800	-861
Sopor	-399	-135	-400	-430
Fjärrvärme	-1 277	-900	-1 300	-1 300
Förvaltningsarvoden	-700	-564	-680	-716
Fastighetsskatt	-568	-500	-568	-589
Avskrivningar	-2 175	-1 778	-2 175	-2 133
Räntekostnader	-2 356	-1 489	-2 160	-1 998
Försäkringar/Bredband	-1 049	-951	-1 003	-1 100
Planerat underhåll	-6 362	-2 358	-2 156	-1 362
Årets Resultat	-4 291	645	129	668

KOSTNADSFÖRDELNING



RÄNTEPROGNOS per den 30/10

Lånenr	Långivare	Skuld	Ränte sats	Omsättn	Ränte kostnad
11518133	SEB	10 500 000	0,87	24.06.28	91 350
20758104	SEB	15 647 323	1,15	26.06.28	179 944
25827090	SEB	12 900 000	1,82	25.12.28	234 780
25049047	SEB	19 000 000	0,71	21.10.28	190 000
25048970	SEB	16 000 000	0,64	20.12.28	160 000
25826655	SEB	17 715 000	1,79	20.12.28	157 150
28931069	SEB	17 740 000	1,20	21.06.28	194 800
28931034	SEB	15 640 000	1,45	22.10.28	226 780
26544424	SEB	18 810 000	1,45	23.03.28	272 745
26544483	SEB	18 270 000	1,59	23.09.28	290 493
		162 222 323	1,27		1 998 042

RÄNTEPROGNOS per den 1/1 2021

Lånenr	Långivare	Skuld	Ränte sats	Omsättn	Ränte kostnad
11518133	SEB	10 500 000	0,87	24.06.28	91 350
20758104	SEB	15 647 323	1,15	26.06.28	179 944
25827090	SEB	12 900 000	1,82	25.12.28	234 780
25049047	SEB	19 000 000	0,71	21.10.28	134 900
25048970	SEB	16 000 000	0,50	22.12.28	80 000
25826655	SEB	15 715 000	0,50	23.12.28	78 575
28931069	SEB	17 740 000	1,20	21.06.28	212 880
28931034	SEB	15 640 000	1,45	22.10.28	226 780
26544424	SEB	18 810 000	1,45	23.03.28	272 745
26544483	SEB	18 270 000	1,59	23.09.28	290 493
		160 222 323	1,12		1 802 447

KASSAFLÖDESPROGNOS 2020

PLACERINGAR

- HSB bunden placering 3 mån 10,5 Mkr
- TOTALT 10,5 Mkr

Ekonomiska händelser 2020

- Hissentreprenaden klar med en slutlikvid på 1,8Mkr till årets resultat
- Nytt fast 2-års avtal hushållsel under 2020 kommer att generera 120tkr i besparingar per år
- Ny städentreprenör Juli 2020 ger lägre lokalvårdskostnad till samma kvalitet
- Omförhandling av 2 fastighetslån till lägre ränta – Totalt 500tkr i lägre räntekostnad för 2020
- Planerad amortering på föreningens fastighetslån med 2Mkr

BUDGET 2021

- Tillräckliga avsättningar för framtida underhåll
 - För 2020 ca 223kr/m² = HSB genomsnitt
- Stabila avgifter
- Med en amortering på 2Mkr under 2020 –
Innebär att skuldsättning per m² total yta hamnar på 8566kr/m²
- Längre räntebindningar – Omförhandling av 2 kommande lån under 2021 kommer att minska räntekostnaderna ytterligare

BUDGET 2021

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

MÅNADSAVGIFTER 2021

- Med av föreningen nu kända förutsättningar så kan månadsavgifterna hållas oförändrade under 2021

”En oförändrad avgift är att betrakta som en avgiftssänkning då alla andra kostnader årligen räknas upp”

VAD INGÅR I MÅNADSAVGIFTEN

- Vatten och uppvärmning
- TV/Bredband Comhem – 500kr/mån
- Bostadsrättstillägg Folksam – 150kr/mån
- Enhetsmätning av hushållsel – 200kr/mån

SUMMERING

- Brf Illern har en mycket god likviditet
 - 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 med varierad bindningstid för att erhålla optimal genomsnittsränta
- Vi sätter av tillräckligt med medel för sparande till framtida underhåll
 - > 200kr per m² total yta
- Vi har ökat amorteringstakten på våra lån
 - Skuldsättningskvot < 9 000tkr per m² total yta

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 – Följ de regler som föreningen har utarbetat. Använd alltid behöriga hantverkare som kan uppvisa behörighetsintyg och certifieringar