

Ekonomimöte

Brf Illern 27/11 2024





Agenda

- **Sammanfattning av året**
- **Låneomsättningar**
- **Fokusområden 2025**
- **Budgetförutsättningar och avgifter för 2025**
- **Nyckeltal och viktig fakta**





Ett år med stort underhåll

- Stort underhållsprojekt i fokus 2024: Tak och fasadprojektet.
- Sammanlagt hade budgeterats 7,0 mkr i periodiskt underhåll. Slutnotan kommer att hamna något under det budgeterade. Då ingår även den lagstadgade OVKbesiktningen.
- De senaste fem åren har Brf Illern haft stort periodiskt underhåll på sammanlagt storleksordningen 20 mkr, huvudsakligen bestående i hissmodernisering, takfönsterbyte, och nu tak/fasadprojektet



Låneomsättningar 2024

- **28/6:** Omsättning av två lån hos SEB på sammanlagt 28,24 mkr till STIBOR-ränta (räntejustering var tredje månad). Dessa lån hade varit bundna med räntan 0,87% och 0,55 %. Aktuell ränta just nu på dessa två lån är nu 3,68 %. Räntan kommer sannolikt att sjunka vid nästa justering i december. Omsätts på nytt i juni 2025.
- **28/9:** Lån på 18,2 mkr omsattes hos SEB med 4 års bindningstid till räntan 2,50 %. ”Friseringsamorterades” samtidigt med 70 kkr så att den nya lånesumman är 18,0 mkr. Låg fram till omsättningen med STIBOR-villkor.
- **28/10.** Lån på 15,64 mkr omsattes hos SEB med bindningstid fem år till räntan till räntan 2,84 %. ”Friseringsamorterades” samtidigt med 140 kkr så att den nya lånesumman är 15,5 mkr. Låg fram till omsättningen med STIBOR-villkor



Låneengagemang 2024-11-01

Lånebelopp	Omsättningsdag	Ränta	Villkor
17 740 000	2025-06-28	3,68*	STIBOR
10 500 000	2025-06-28	3,68*	STIBOR
18 000 000	2025-10-28	3,79	Bundet
12 900 000	2025-12-28	1,82	Bundet

15 647 323	2026-06-28	1,15	Bundet
15 000 000	2026-12-28	3,87	Bundet

18 000 000	2027-03-28	3,60	Bundet
14 000 000	2027-12-28	3,94	Bundet

18 200 000	2028-09-28	2,50	Bundet

15 500 000	2029-10-28	2,84	Bundet

155 487 323		3,14	

Kalkylränta i budgeten 2025:

3,20

*) Räntejustering var tredje månad



Låneomsättningar 2025

- **28/6.** De två STIBOR-lånen (se föregående bild) på 28,24 förfaller för omsättning igen.
- **28/10.** Ett lån på 18,0 mkr, med bundna räntan 3,79 %, förfaller för omsättning.
- **28/12.** Ett lån på 12,9 mkr med bundna räntan 1,82 %, förfaller för omsättning.
- Styrelsen har i budgetarbetet beslutat att i samband med 2025-omsättningarna amortera så att årsamorteringen blir 1,0-1,5 mkr. Faller ekonomin ut gynnsamt kan det finnas utrymme att amortera mer än så.



- **Underhåll:** Planerat underhåll för storleksordningen 1,7 mkr. Det handlar huvudsakligen om ventilation och värmesystem, fortsatt fasadförbättring, målningsarbeten, renovering av en lokal som sedan kan hyras ut kommersiellt, samt förbättra köksdelarna i gårdshuset.
- **Återuppbyggnad av likviditet:** Under 2025 målsätter styrelsen att inleda återuppbyggnad av likviditet, bland annat för att långsiktigt säkerställa amorteringstakten 1,5-2,0 mkr per år på lånen.
- **Låneomsättningarna.** Konsulthjälp från HSB vid varje låneomplacering och utöver det nyttjande av hög intern kompetens i föreningen. Aktiv förhandling om lånevillkor

Fokusområden 2025

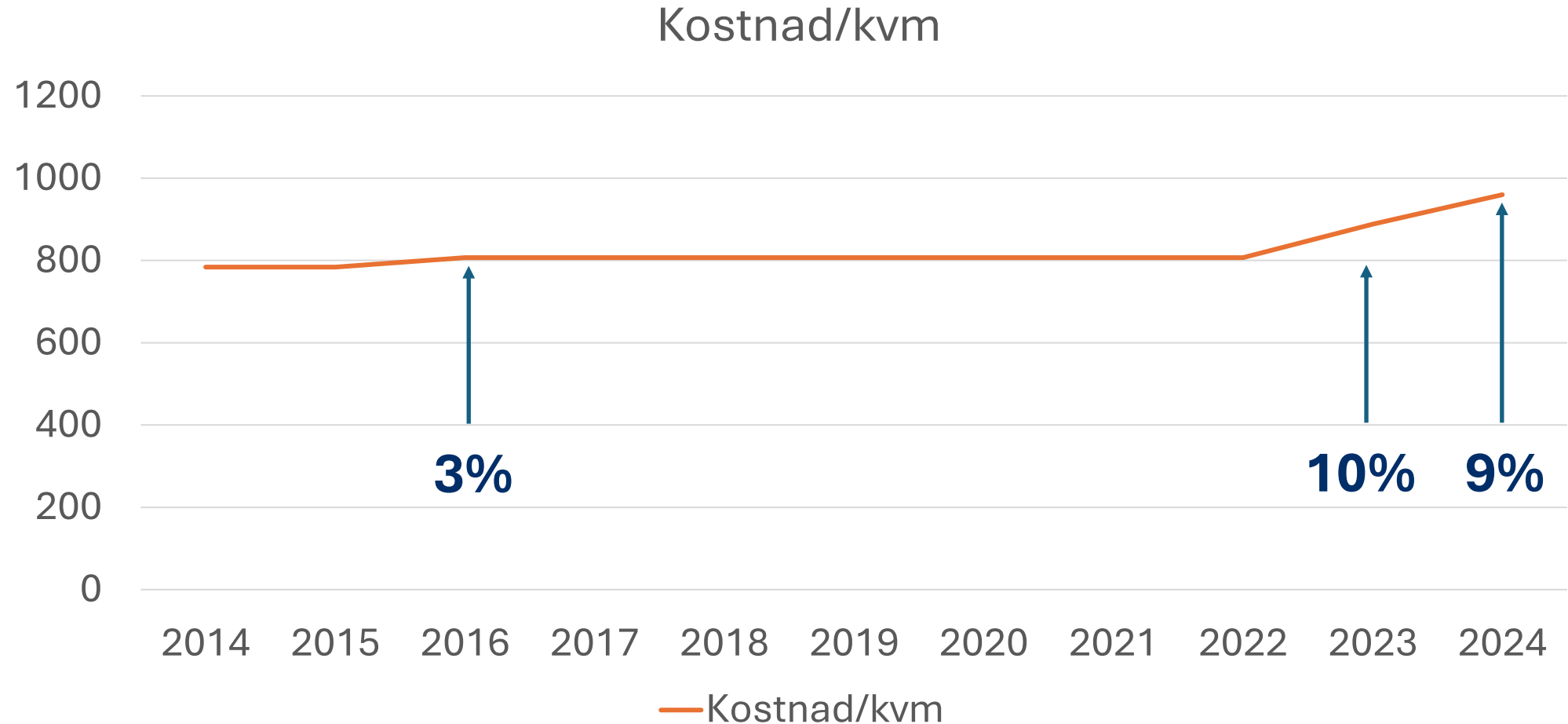


- Räntekostnaderna budgeterades öka från 3,8 mkr 2023 till 5,3 mkr 2024. Eftersom räntemarknaden vände neråt under 2024 kommer vi lite billigare undan. Räntekostnaden 2024 blir 5,0 mkr.
- Marknadens bedömning är att räntorna fortsätter nedåt under 2025. Likväl har Brf Illerns styrelse beslutat att välja försiktighetsprincipen och budgetera 5,0 mkr i räntekostnad även 2025. Om vi ”träffar bra” i låneomsättningarna i juni och oktober kan det vid fortsatt sjunkande räntor uppstå ett likviditetsutrymme i slutet av 2025 att fatta beslut om hur det ska disponeras.

Förutsättningar budget



Avgifter historiskt



Avgiftsändring 2025

- Styrelsen har beslutat att **höja avgifterna med 5,5 procent från och med 2025-01-01**. Anledningen är att föreningen behöver kompensera för taxebundna kostnadsökningar, inflatoriska effekter, uppräknings i ingångna avtal, så att en långsiktigt hållbar avgiftsnivå gör det möjligt att amortera på lånen, klara av kommande periodiskt underhåll åren 2026-2030, och att samtidigt kunna ha en stabil likviditet som beredskap för oväntade händelser. •
- Håller budgetens utgiftsdelar beräknas likviditeten att förbättras med cirka 1,5 mkr, som kan användas till amorteringar, under 2025.



Nyckeltal

- Det finns ett väsentligt nyckeltal att förhålla sig till, benämnt sparande till underhåll och investeringar (kr/kvm). Detta nyckeltal rekommenderas ligga på minst 200 kr/kvm, gärna 250 kr/kvm.
- 2021 hade Brf Illern 251 kr/kvm i detta nyckeltal. På grund av omvärldsförändringarna 2022 rasade sparande-nyckeltalet för Brf Illern till **83 kr/kvm!** De två senaste årens avgiftshöjningar har reparerat nyckeltalet så att det med den beslutade avgiftshöjningen på 5,5 % 2025 enligt budgeten blir 171 kr/kvm.



Viktig fakta

- Ny avgift/kvm: 1 076 kr/kvm (2024: 960 kr/kvm) *
- Budgeterat sparande/kvm: 171 kr/kvm (2024: 167 kr/kvm)
- Budgeterad likviditetsutveckling 2025 (exkluderat amorteringar): Ingående kassa vid årets början: 2,4 mkr. Utgående kassa vid årets slut: 3,9 mkr.
- Budgeterat resultat: Underskott 572 000 kr

*HSB har ändrat beräkningsgrunden för detta nyckeltal mellan 2024 och 2025, vilket för Brf Illerns del innebär att utdebiteringen av el nu kommer med, och därmed höjer, nyckeltalet. Utan den tillagda el-IMD:n skulle detta nyckeltal för 2025 blivit 1 013 kr/kvm



Tack!

Brf Illern styrelse

