

# **Ekonomimöte**

## **Brf Illern 23/11 2022**

# Stora omvärldsförändringar ekonomiskt under 2022

- Nyuppväckt inflation, cirka 9 procent under 2022
- Stigande räntor under hösten
- Svajig elmarknad med tidvis höga priser/kWh

# Styrelsens utmaningar med ekonomin under 2022

- **Hantera den svåra elmarknaden.** Föreningens fastprisavtal med Enkla Elbolaget gick ut 1/4. Därefter har vi haft korta avtal med varierande priser. Leverantörerna slutade erbjuda långa fastprisavtal. Beslut om höjning av utdebiteringen från 1/10 till medlemmarna från 1.15 kr/kWh inkl moms till 2.00 kr/kWh inkl moms.
- **Hantera den förändrade finansmarknaden.** Betydande omsättningar av lån i år den 28/10, 28/12 och sedan 28/3 2023. Räntekostnaderna beräknas öka från 1,6 mkr 2021 till cirka 3,8 mkr under 2023.

# Låneomsättningar 2022

- **28/10:** Två lån förföll: Amortering med 1,0 mkr på det ena lånet på 19,0 mkr. 18,0 mkr omsattes med bindningstid tre år, hos SEB till räntan 3,79 %. Tidigare ränta på detta lån var 0,21 % (!). Det andra lånet, på 15,64 mkr, tecknades om hos SEB till tremånaders STIBOR, löptid ett år. Nuvarande ränta: 2,50 %. Tidigare ränta (bunden) på detta lån var 1,45 %.
- **28/12.** Två lån förfaller, på vardera 15,0 mkr. De ligger med rörlig (tre månaders STIBOR) ränta. Nuvarande ränta på dessa lån: 1,98 %.

# Låneomsättningar 2023

- **28/3.** Ett lån på 18,81 mkr förfaller. Nuvarande ränta (bunden): 1,45 %.
- **28/9.** Ett lån på 18,27 mkr förfaller. Nuvarande ränta (bunden): 1,59 %.
- **28/10.** Det lån på 15,64 mkr som omtecknades 28/10 i år med tremånaders STIBOR-ränta (nuvarande räntesats: 2,50 %) förfaller för omsättning igen.
- Styrelsens ambition är att amortera på dessa lån i samband med förfalldatumerna.

# Fokusområden gällande ekonomin 2023

- **Elleveransavtalet.** Målet är att teckna långsiktigt fastprisavtal. Elleveransavtalet är tills nytt fastprisavtal tecknas en stående punkt på styrelsemötenas dagordning.
- **Låneomsättningarna.** Konsulthjälp från HSB vid varje låneomplacering och utöver det nyttjande av hög intern kompetens i föreningen. Aktiv förhandling om lånevillkoren in i det sista. Tydlig ambition att amortera ekonomiskt effektivt i samband med låneomplaceringarna.
- **Beslutade fokusområden internt:** Kostnaderna för markskötsel och tv/bredband.

# Förutsättningar i budgeten 2023

- **HSB:s rekommendation:** Höjning av budgeterad kostnad för elleveranser med 220 procent. Känns i dagsläget lite som att det är att budgetera för worst case scenario.
- För Brf Illerns del innebär det att 4,0 mkr budgeteras i elkostnader totalt, inklusive nätavgifter 2023.
- **HSB:s rekommendation:** Kalkylräntor för obundna lån sätts till 3,0 %. För lån med bundna räntor rekommenderas kalkylräntan 4,0 %.
- För Brf Illerns del innebär det att räntekostnaderna beräknas öka från 1,6 mkr 2021 till 3,8 mkr 2023.

# Ekonomiskt utfall 2022

- Rörelseresultat till och med 30/10: + 869.000 kr
- **Kommentar:** De ökade räntekostnaderna slår igenom fullt ut först 2023. Största påverkan på resultatet jämfört med budget 2022 och utfallet 2021 är successivt ökande elleveranskostnader under 2022. Höga kostnader i slutet på detta år i form av (dyra) elräkningar, och det nu pågående bytet av takfönster, kan medföra att rörelseresultatet för helåret trots allt blir negativt. (2021: 1,2 mkr i överskott).
- Föreningens likviditet är samtidigt fortsatt stark; 6,5 mkr i bundna placeringar och 5,5 mkr i obundna i dagsläget, så vi kan hantera ett eventuellt rörelseunderskott 2022.



# Avgifterna 2012-2022

2013:	784 kr/kvm	
2014:	784 kr/kvm	
2015:	784 kr/kvm	
2016:	807 kr/kvm	höjning 3 % 1/1 2016
2017:	807 kr/kvm	
2018:	807 kr/kvm	
2019:	807 kr/kvm	
2020:	807 kr/kvm	
2021:	807 kr/kvm	
2022:	807 kr/kvm	

# Avgiftsändring 2023

- Styrelsen har med utgångspunkt i resultatet av budgetarbetet för 2023 beslutat att höja avgifterna med 10,0% från 1 januari 2023.

# Nya viktiga nyckeltal

- Ny avgift/kvm: 888 kr/kvm (2022: 807 kr/kvm)
- Budgeterat sparande/kvm: 117 kr/kvm (2021: 251 kr/kvm)
- Budgeterat resultat 2023: Cirka 400.000 kr i underskott.

# Ändring av elutdebiteringen

- Styrelsen har med utgångspunkt i elpriserna under hösten 2022 beslutat höja utdebiteringen av elen till 3,00 kr inkl moms (2,40 kr exkl moms) den 1 januari 2023.
- Kontinuerlig uppföljning av elpriset i styrelsen. Aktivt arbete med ambition att teckna nytt (längre) fastprisavtal. Nya ändringar, både höjningar och sänkningar av utdebiteringen, kan fattas löpande under året, så att ändringar träder i kraft 1/4, 1/7 och 1/10.

# Stora underhåll 2023

- Slutförande av takfönsterbyte i slutet av 2022.
- Rengöring och ommålning (plåtdetaljer) av tak och fasader.
- OVK (Lagstadgat).

# Tack!

- Styrelsen tackar för visat intresse!