

Ekonomimöte

Brf Illern 29/11 2023

Vi hade svårt budgetläge inför 2023

- Kraftigt förändrat ränteläge 2022 – osäkerhet inför vad som väntade 2023
- Svajig elmarknad med tidvis höga priser/kWh
- Nyuppväckt inflation
- Kraftigt minusresultat 2022 – underskott 2,7 mkr
- Avgiften höjdes med 10,0 procent 1 januari 2023 för parera de kraftigt ökade kostnaderna.

Vi ser ut att träffa rätt bra

- Vi budgeterade med minus 464 000 kr i bruttoresultat
- Dagsaktuellt resultat: Cirka 200 000 kr i överskott. Men det kommer en tung ränteutebetalning i december på nästan 1,0 mkr.

Låneomsättningar 2023

- **28/3:** Amortering med 810 kkr på ett lån som var på 18,81 mkr. Nytt lånebelopp: 18,0 mkr. Detta lån omsattes med bindningstid fyra år, hos SEB, till räntan 3,60 %. Tidigare ränta på lånet var 1,45 %.
- **28/9:** Lån på 18,27 mkr omsattes på ett år till tre månaders STIBOR (räntejustering var tredje månad). Tidigare ränta på detta lån var 1,59 procent. Ny kalkylränta: 4,9 procent.
- **28/10.** Lån på 15,64 mkr omsattes på ett år till STIBOR-ränta. Detta lån var redan ett STIBOR-lån.

Låneomsättningar 2024

- **28/6.** Två lån förfaller. Ett på 10,5 mkr med nuvarande ränta (bunden): 0,87 % och ett på 17,74 mkr med 0,55 procents ränta (bunden).
- **28/9.** STIBOR-lånet (se föregående bild) på 18,27 mkr förfaller för omsättning igen.
- **28/10.** STIBOR-lånet på 15,64 mkr (se föregående bild) förfaller för omsättning igen.
- Styrelsen har fattat det strategiska beslutet att **inte** planera några amorteringar i samband med dessa låneomsättningar.

Fokusområden gällande ekonomin 2024

- **Underhåll:** Ett år med ett mycket stort planerat underhåll på tak och fasader. Detta kommer att medföra stor ansträngning på vår bundna likviditet (som nu är 5,0 mkr). Detta är anledningen till det strategiska beslutet att inte planera några amorteringar på lånen under 2024.
- **Elleveransavtalet:** Under 2023 har vi haft ett "portföljavtal" med Boo Energi med varierande elpris. Nu är vi på väg in i ett fastprisavtal vilket kommer att medföra stabilt elpris under året.
- **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.
- **Likviditeten.** Noggrann planering och kontroll kommer att behövas.

Förutsättningar i budgeten 2024

- **HSB:s rekommendation:** Kalkylräntor för de lån som ska omsättas under 2024 sätts till 4,9 %. Vi kommer sannolikt att sätta om två av de lån som förfaller under 2024 till bundna räntor. Vilka avgörs utifrån en bedömning av ränteläget vid varje låneomsättning.
- Räntekostnaderna beräknas öka från 3,8 mkr 2023 till 5,3 mkr 2024. Huvudanledningen är att de lån som omsatts under 2023 slår med helårseffekt gällande räntekostnaden under 2024 och att de lån som omsätts i juni 2024, som slår med halvårseffekt, kommer att få avsevärt högre räntor än de nuvarande.
- Fortsatt hög inflation under 2023 – påverkar föreningens kostnader.

Avgifterna 2013-2023

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	
2023:	888 kr/kvm	höjning 10 % 1/1 2023

Avgiftsändring 2024

- Styrelsen har, med anledning av de ökade kostnader som inflation och ränteläge medför, beslutat att höja avgifterna med **9,0 procent** från och med 2024-01-01.

Finansiell strategi 2024

- Från andra halvåret 2024 begynnande något sjunkande räntor. Detta var SEB:s bedömning när vi hade möte med föreningens key account manager hos SEB i september. Denna då presenterade förväntade allmänna utveckling har stärkts av mediauppgifter senaste veckorna.
- Vi har acceptans från SEB att under 2024 pausa amorteringar för att kunna fokusera ekonomin på stora underhållsåtgärder.

Nya viktiga nyckeltal

- Ny avgift/kvm: 967 kr/kvm (2023: 888 kr/kvm)
- Budgeterat sparande/kvm: 165 kr/kvm (2023: 117 kr/kvm)
- Budgeterat rörelseresultat 2024: Cirka 650.000 kr i underskott.

Ändring av eldebiteringen

- Under 2023 har elpriset varierat under året beroende på att fastprisavtal inte erbjöds under perioden med mycket varierande elpriser.
- Elstödet gällande månaderna april-oktober 2022, som betalades ut 2023 användes till att styrelsen beslutade att debiteringen för medlemmarnas elkonsumtion i månaderna maj, juni, juli och augusti skulle nollas.
- Styrelsen har beslutat att fastställa eldebiteringen till de boende till **2,00 kr/kWh inkl moms** (1,60 kr/kWh plus moms) från och med 2024-01-01.

Planerat underhåll 2024

- Rengöring och ommålning (plåt detaljer) av tak och fasader, förbättring av taksäkerheten. Byte av alla fönsterbleck. Ett mycket stort arbete. Går igång när vintern övergår i vår.
- OVK (lagstadgat). Går igång i januari.

Ändrad

fastighetsförsäkring

- På grund av många vattenskador har föreningen hamnat i en oförmånlig riskklassning i fastighetsförsäkringen. Detta har medfört kraftigt höjd premie de senaste åren.
- För att minska grundpremien har styrelsen därför beslutat att villkorsändra fastighetsförsäkringen avseende självrisken. Vid vattenskada höjs självrisken från 0,5 till 1,0 prisbasbelopp.
- Om inträffad vattenskada bedöms ha orsakats av medlem/boendes oaktsamhet/vårdslöshet kommer föreningen att driva regress mot medlemmen på självrisken.

Tack!

- Styrelsen tackar för visat intresse!