



Vårn gemensamma ekonomi

Brf Terränglöparen 9

Lån



Bank



Terränglöparen 9



Ränta

Styrränta + Påslag = Räkta i %



Inflationsmål

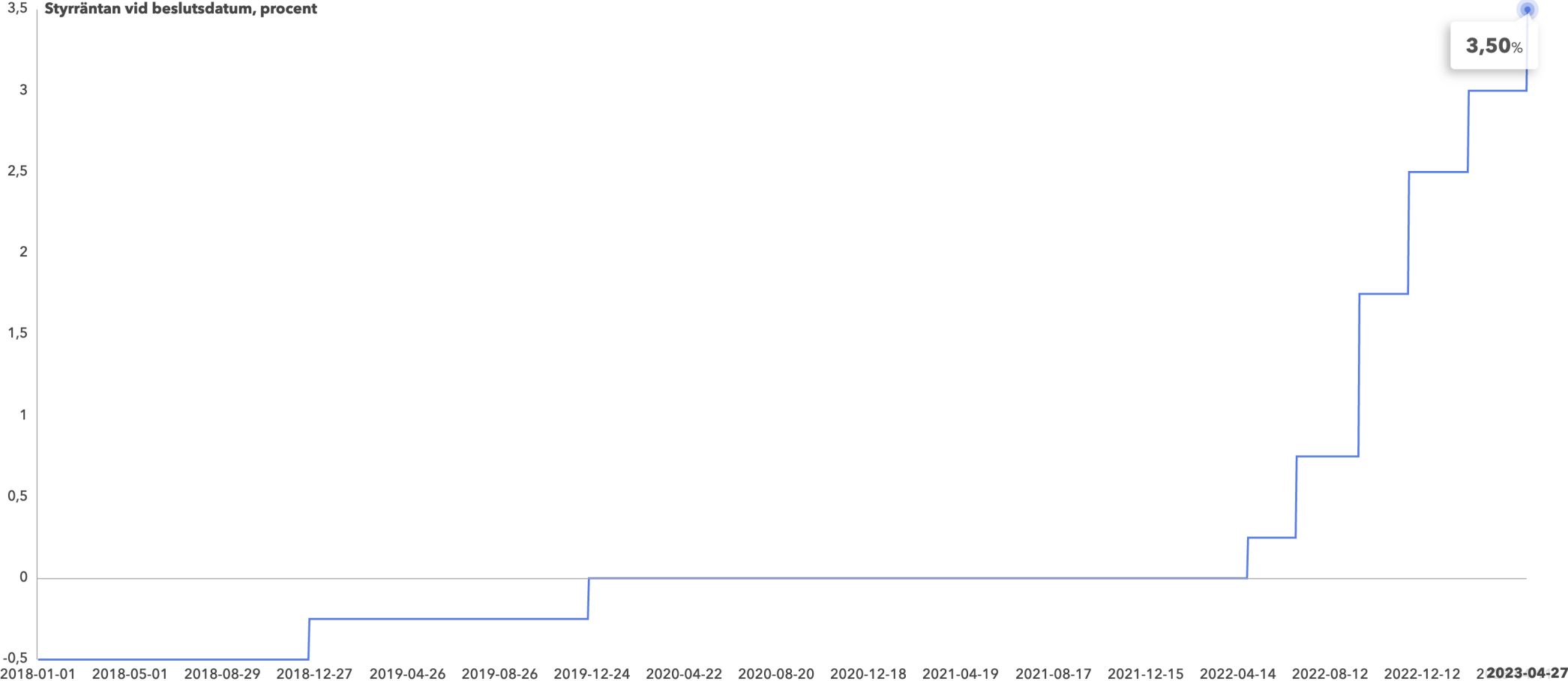
Risk

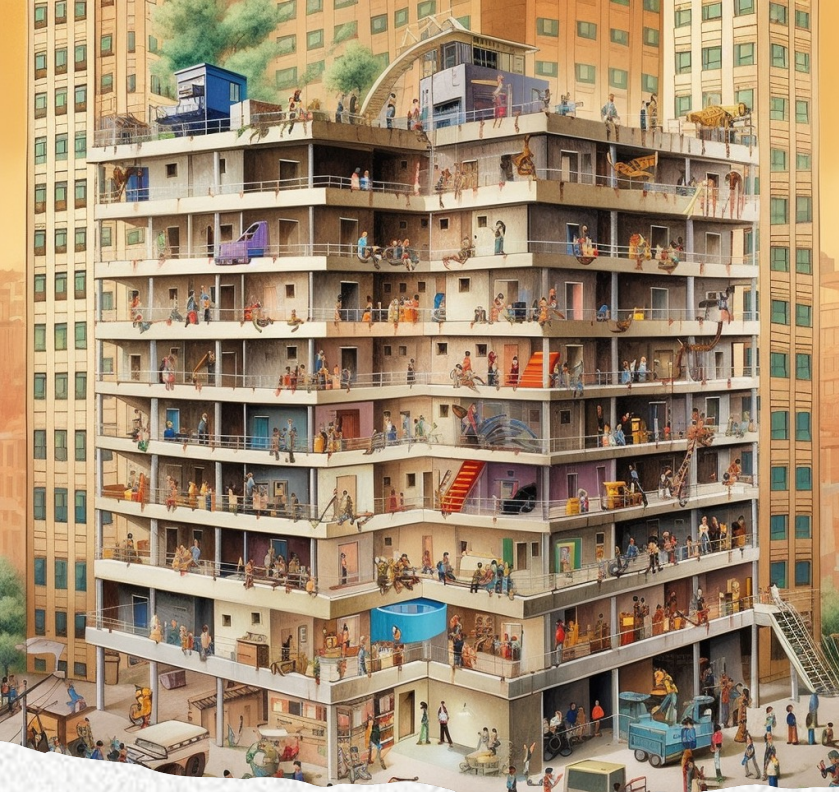
- Belåningsgrad
- Kreditbetyg
- Fastighetens skick
- Föreningens stabilitet

Inflation

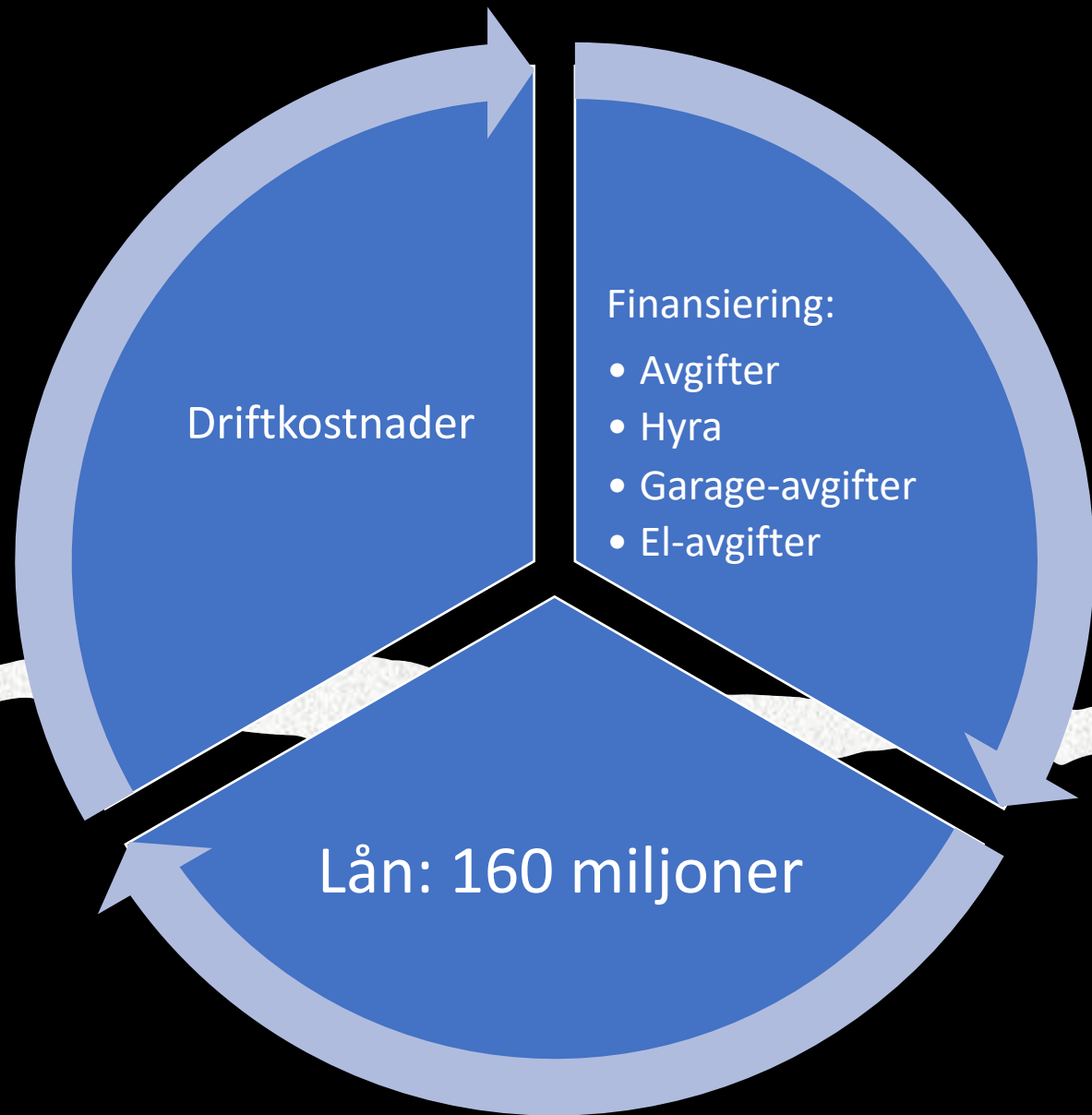


Styrränta





Föreningens ekonomier



Löpande ekonomi



Renoveringsprojektet

Finansiering:

- Byggekreditiv

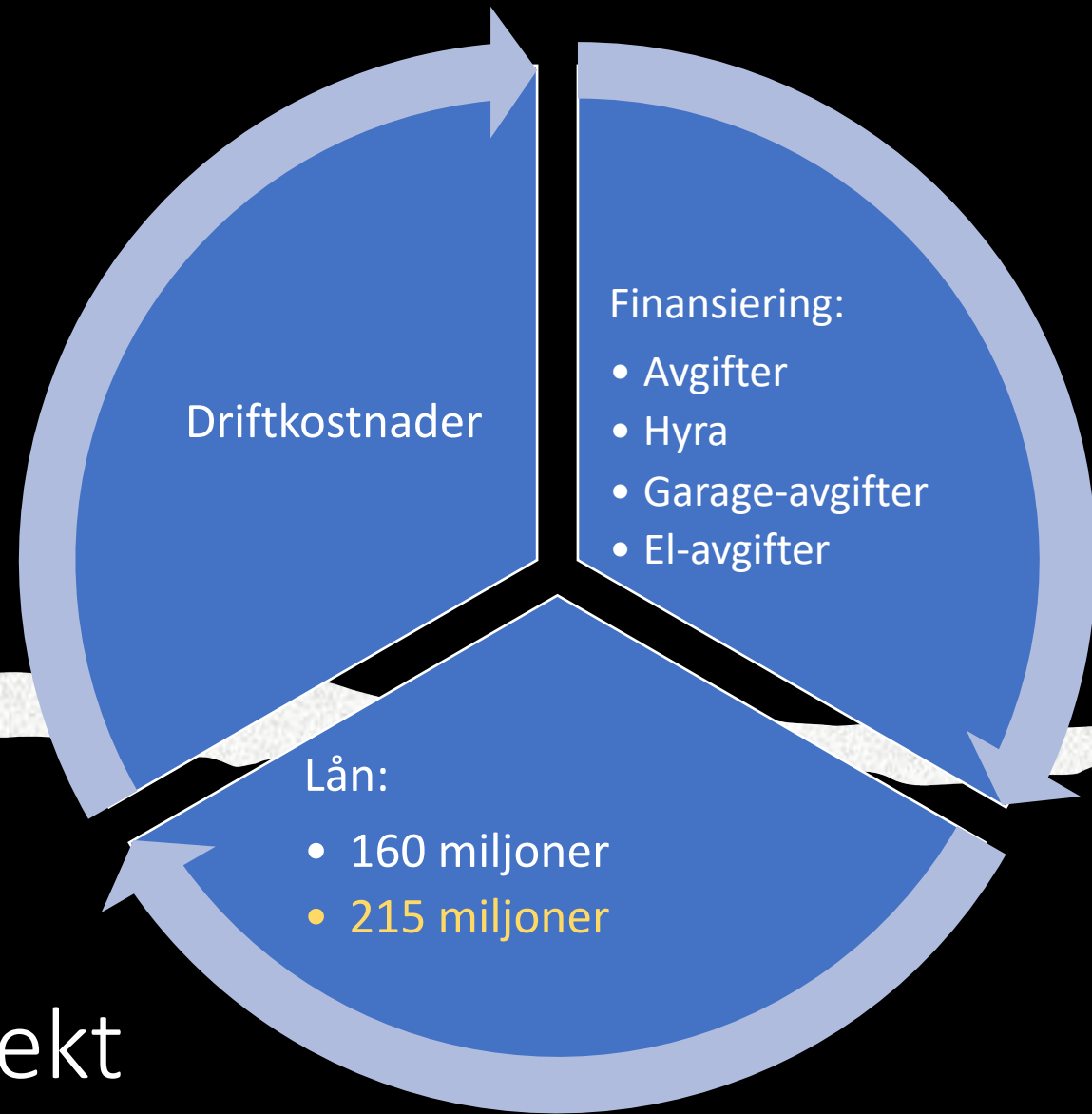
Lån: 215 millioner



Vattenskador

Finansiering:

- Försäljning av hyresrätter



Löpande ekonomi vid avslutat renoveringsprojekt

Ränta 2021 / 2022:

Lån 160 milj.

Räntesats 1,5%

- Styrränta: 0%
- Påslag: 1,5%

Räntekostnad = 2,4 milj.

Ränta nu

Lån 375 milj.

Räntesats $\approx 4,5 - 5 \%$

- Styrränta: 3,5%
- Påslag $\approx 1 - 1,5\%$

Räntekostnad ≈ 17 milj.

Skillnad i
räntekostnad

$$17 \text{ milj.} - 2,4 \text{ milj.} = 14,6 \text{ milj.}$$

Motsvarande
avgiftshöjning
(Avgift från
årsredovisning)

$$17,5 \text{ milj.} * X = 14,6 \text{ milj.} \Rightarrow$$
$$X = 14,6/17,5 = 0,83 = 83\%$$

Ekonomi 2021 / 2022 enligt årsredovisning:

Utgifter

Driftkostnader

26 milj

Ränta

2.4 milj

Intäkter

- Avgifter: 17.5 milj
- Garage: 1.2 milj
- Hyra: 7.5 milj

Budget 2022 / 2023:

Utgifter:

Driftkostnader

≈ 24.7 milj

Ränta

≈ 15 milj

Intäkter

- Avgifter ≈ 22.8 milj
- Garage ≈ 4.5 milj
- Hyra ≈ 8.4 milj
- El ≈ 2.5 milj

Budgetförutsättningar

- LED-lampor ✓
- Individuell el mätning (installation av mätare pågår)
- Höjd avgift ✓
- Höjd hyra ✓
- Höjd garageavgift (Avtal med Aimo klart)
- Energibesparingar ✓
- Kostnadsbesparingar ✓
- Avslutad etapp 1 (I slutskede)
- Lägenheter i garageplan (Utredning pågår)

Räntehöjning med
en procent:

$$1\% \text{ av } 375 \text{ milj} = 3,75 \text{ milj}$$

Motsvarande
avgiftshöjning
(Avgift från budget):

$$22,8 \text{ milj} * X = 3,75 \text{ milj} \Rightarrow$$
$$X = 3,75 / 22,8 = 0,16 = 16\%$$

Garaget och Aimo Park

Fördelar:

- Föreningen får tillbaka en stor del av renoveringskostnaden för garaget, momsen utgör 20%
- Föreningen kan dra av moms på framtida underhåll och reparationer av garaget och på det viset minska föreningens driftkostnader
- Tydlig ansvarig för driften av parkeringsplatserna

Nackdelar:

- Avgiften blir momsbelagd

Medvind:

- Föreningens driftkostnader sjunker
- Bankens räntepåslag sjunker
- Möjlighet att bygga lägenheter i garageplan
- Renoveringsprojektet i slutskede

Motvind:

- Hög inflation
- Hög styrränta
- Vattenskador och underhållsbehov
- Förseningar i renoveringsprojektet skapar utmaningar





Viktigt just nu

Vår förening står inför viktiga förhandlingar om att omvandla vårt byggkreditiv till ett vanligt lån. För att dessa förhandlingar ska bli framgångsrika, är det viktigt att vi alla arbetar tillsammans med harmoni, enighet och samsyn.

Denna samstämmighet banar också väg för föreningens fortsatta utveckling och framgång!