



Brf Avenboken 1

Välkomna!

Medlemsmöte

12 december 2022





Agenda

- Vad vi har gjort 2022
- Planer 2023
- Vårt ekonomiska läge
- Budget och avgifter 2023
- Övrigt
- Frågor





Vad vi har gjort 2022

- Besiktning badrum/kök, samtliga lägenheter
- Byte av takfläkt, hus 6 (178:an)
- Filterbyte, samtliga lägenheter
- Klotterskydd på fasader
- Nya mattor i entréerna
- Bytt central för passersystemet





Brf Avenboken 1

Planer 2023

- Filterbyte, lägenheter i markplan
- Ingen höjning av avgift till Solberga Gård (GA2)



Brf Avenboken 1

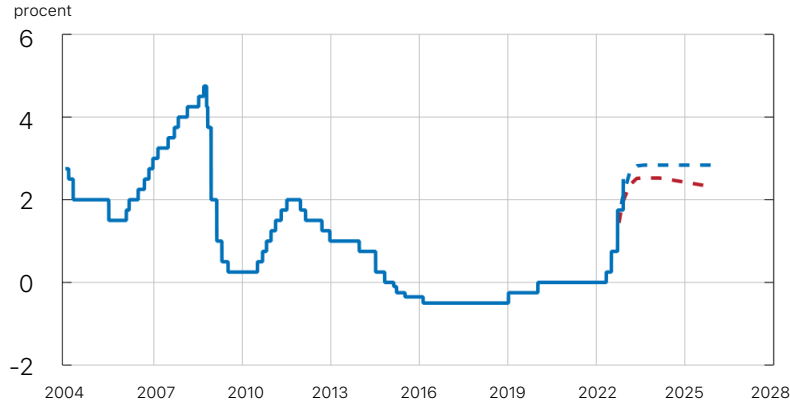
Vårt ekonomiska läge

- Kraftig höjning av räntor
- Inflation – ökade driftskostnader





Riksbankens styrränta



Heldragen linje = utfall
Streckad linje = Riksbankens prognos
Utfall är dagsdata
Prognos avser kvartalsmedelvärden

- november
- september

Vad händer med räntan?

- Styrräntan höjd med 250 punkter (2,5 procentenheter) under 2022
- Förväntas öka ytterligare 50 punkter under 2023 innan den når en stabil nivå kring 300 punkter
- **Stor osäkerhet kring riksbankens prognoser**

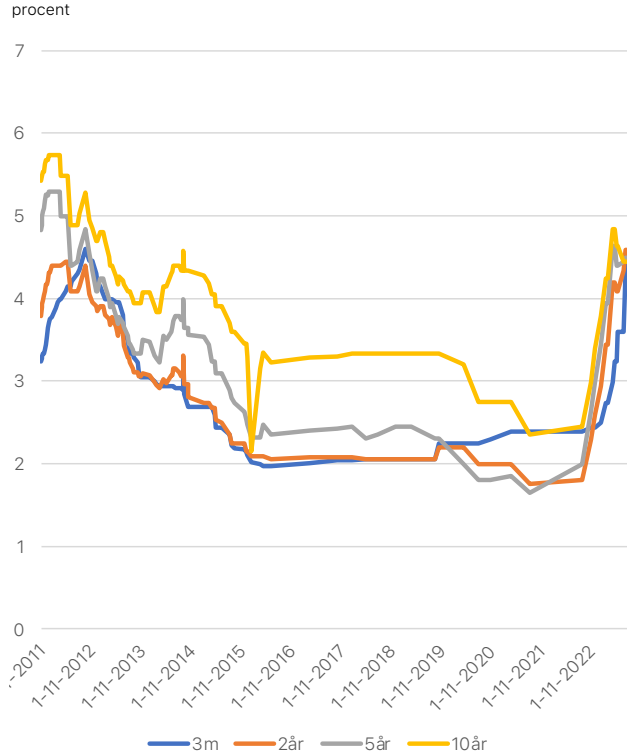
Vad innebär detta för Brf Avenboken?

- Riksbankens höjningar slår igenom med någon månads fördröjning, så höstens höjningar har en begränsad effekt i år
- För 2022 har vi t o m idag räntekostnader på 450 tkr och förväntas landa kring 550 tkr (i linje med budget)
- Vår ränta följer Riksbankens ränta +0,5 procentenheter
- Vi behöver räkna på en ränta som under år 2023 stiger till 3,5 procentenheter (med ett snitt på 3,0 procent)
- Total skuld idag 46,9 mkr, innebär att **kostnaden ökar med ca 910 000 kr** jämfört med årets budget





Ränta, olika bindningstider



Varför binder vi inte räntan?

- Dels spekulera, opportunistiskt binda lånen, när vi tror att föreningen tjänar på det - **olämpligt**
- Dels binda en delmängd av lånen periodiskt för att släta ut ränteförändringar över tid - **olönsamt**

Varför olönsamt?

Att använda räntebindningar för att skydda föreningen mot snabba förändringar i ränteläget gör att en annan part (banken) behöver ta risken, vilket fungerar som en försäkring som **banken tar en premie för**.





Budget 2023

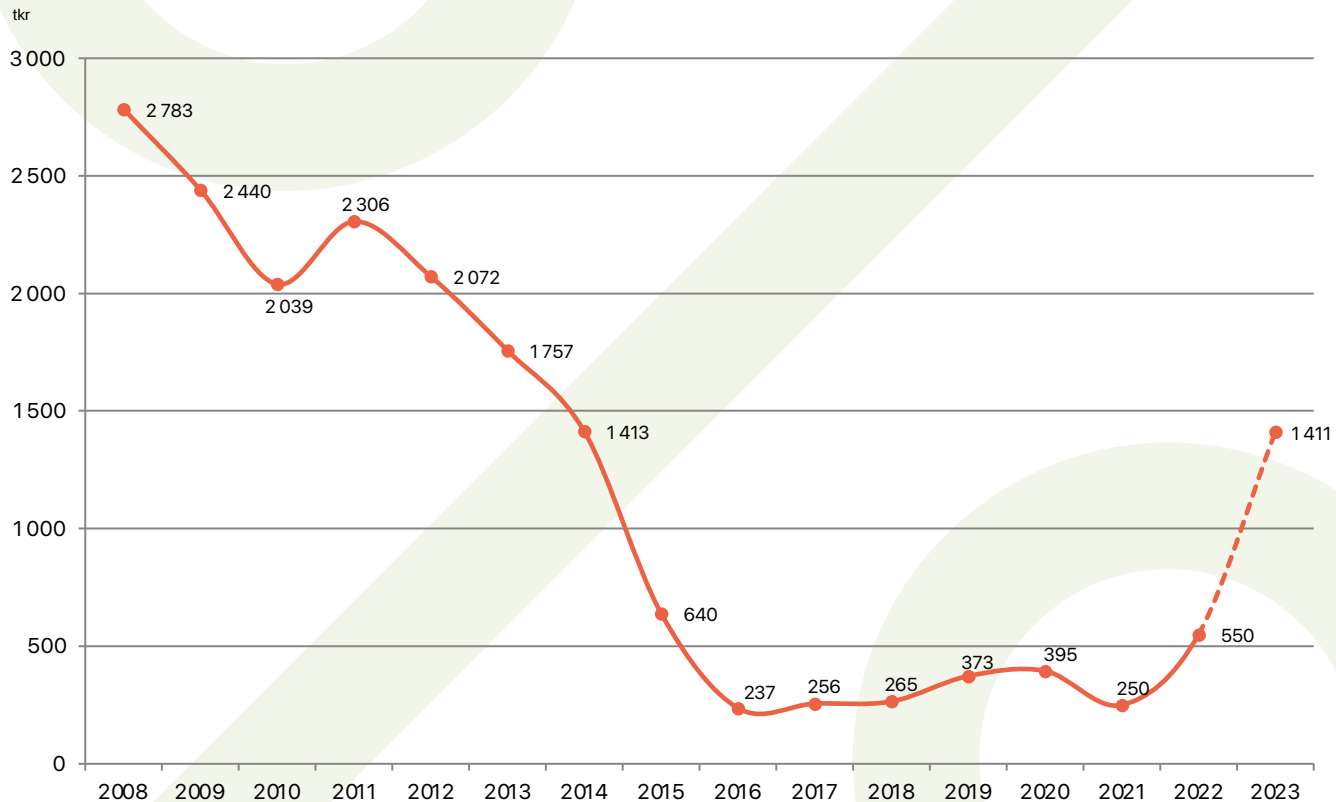
Kostnader	<i>tkr</i>	<i>prognos 2022</i>
skötsel och underhåll	-416	-471
el, värme, vatten, sophämtning	-843	-713
försäkringar, bredband, tv	-181	-169
samfälligheten	-555	-555
förvaltning	-332	-381
fastighetsskatt	-117	-117
avskrivningar	-680	-680
räntor	-1 411	-550
	-4 535	-3 636
Intäkter	4 120	4 124
Resultat	-415	488





Brf Avenboken 1

Räntekostnader





Budget 2023

Vad innebär den lagda budgeten?

- Vi ser att utvecklingen av kostnadsnivån för merparten av kostnadsslagen är hög men hanterbar
- Underhållsbehovet är lågt de närmaste åren
- Före finansiella poster är resultatet relativt oförändrat jämfört med tidigare år
- Räntor har klart störst påverkan på resultatet
- Föreningen absorberar det förväntade underskottet med de marginaler vi har

Vad händer med avgifterna?

- Ingen föreslagen ändring av avgiften i det här skedet
- Men ... höjer riksbanken räntorna snabbare eller mer än de indikerat i sin senaste prognos behöver vi höja avgifterna
- Förenklat innebär 1 procentenhet högre styrränta ett behov av att höja avgiften med ca 10 procent.





Brf Avenboken 1

Övrigt

- Höjda avgifter för bastu/pool, gästlägenheter och föreningslokal
- Uppgradering av pool
- Frågor





Brf Avenboken 1

Tack för att ni kom!

