



## HSB Brf PAMPAS i Solna

2022-10-20

# Information om fönsterbyte samt balkong- och fasadrenovering

### Avgiftsprognos och viktiga nyckeltal i en tioårig budget

Styrelsen har nu låtit ta fram en tioårig prognos avseende avgifterna och nyckeltalen för vårt projekt.

Nyckeltal	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030
Prognos på avgiftshöjning	0%	5%	7%	7%	4%	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift/kvm	586	616	659	705	733	733	733	733	733	733
Drift (kr/kvm)	405	413	421	430	438	447	456	465	475	484
Räntekostnader per kvm	28	69	93	118	116	114	114	112	109	106
Belåning (kr/kvm)	3 185	4 875	6 565	8 256	8 081	7 907	7 733	7 559	7 384	7 210
Räntekänslighet	5,24	7,69	9,75	11,56	10,93	10,59	10,24	10,01	9,76	9,53
Lån i tkr *	182 750	279 750	376 750	473 750	463 750	453 750	443 750	433 750	423 750	413 750
Fond för yttre underhåll i tkr	30 339	28 344	30 349	32 336	33 056	30 961	2 100	3 411	5 198	7 364

\* Befintliga lån 2019 är 132 750 000 kr (för stambytet) Föreningen behöver låna upp ytterligare 350 000 000 kr.

Föreningen har fått in bindande offerter med fastprisavtal på hela renoveringen. Fastighetsägarna har på föreningens uppdrag upprättat en tioårig budget.

Nyckeltalen ovan är baserade på den tioåriga budgeten.

I budgeten ingår en reservering för en riskpott. Den totala avgiftshöjningen beräknas för närvarande uppgå till 23-25 procent uppdelat på fyra år, se tabellen ovan.

Föreningen har anlitat HSB Stockholm som upphandlare av lån. HSB beräknade att genomsnittsräntan skulle ligga på 1,0–1,2 procent under en tioårsperiod baserat på låneinstitutens långsiktiga prognoser.

Styrelsen valde då att räkna med en räntesats på 1,5 procent. Styrelsen behöver nu ändra den beräkningen pga av de omvärldshändelser som ligger till grund för de räntehöjningar som har gjorts.

Föreningen har fortsatt god likviditet.

Föreningen kommer att amortera av lånen i samma takt som avskrivningar kommer att ske. Skulden kommer då att minska med 10 miljoner kronor per år. Räntekänsligheten kommer att öka under projektets löptid, år 2022 till och med 2025, vilket är oundvikligt då föreningen kommer att lyfta nya lån under denna tid. Räntekänsligheten kommer sedan att sjunka kontinuerligt från och med år 2026 eftersom föreningen kommer att börja amortera på lånen vid den tidpunkt då ombyggnationen beräknas vara klar.

Föreningen har i stort sett alltid haft likvida medel motsvarande underhållsfonden\*. Enligt den tioåriga budgeten byggs likviditeten upp enligt samma strategi. Detta borgar för en fortsatt sund ekonomi med god kassalikviditet även efter renoveringen av fastigheterna.

Föreningens ekonomi bedöms vara fortsatt god efter renoveringen. Enligt de banker som HSB Stockholm (Finansiering och Analys) har talat med kommer värdet på fastigheterna att höjas avsevärt då renoveringen är genomförd.

I dag är fastigheterna taxerade till 1,2 miljarder kronor. Att det talas om stora lånebelopp beror på att vår förening är stor. I föreningen finns 753 bostadsrätter. Det totala lånebeloppet måste sättas i relation till fastigheternas totala värde.

Styrelsen ansvarar för att fastigheterna hålls i gott skick. Fastigheterna kommer i annat fall att förlora i värde.

Fastighetsägare har ett fastighetsägaransvar vilket innebär att styrelsen som representant för fastighetsägaren/föreningen är skyldig att se till att inte person- eller sakskadador uppstår till följd av bland annat bristande underhåll på fastigheterna. Styrelsen kan i annat fall ådra föreningen skadeståndsansvar.

Styrelsen värnar om föreningens ekonomi och har anlitat konsulter som har stor erfarenhet av arbete med entreprenörsavtal och låneavtal.

Brf Pampas är medlem i HSB Stockholm men anlitar från och med år 2017 Fastighetsägarna för den ekonomiska förvaltningen.

Observera att kostnaden för renovering av hissarna finns med i underhållsplanen år 2027. Behållningen i fonden för yttre underhåll sjunker därför kraftigt år 2027, se tabellen ovan.

Styrelsen

HSB Brf Pampas i Solna

\*Enligt Borevisions rapport av den 2019-12-11 behöver fond för yttre underhåll inte motsvaras av likvida medel, (omsättningstillgångar). Fonden för yttre underhåll utgör en överföring mellan fritt eget kapital och bundet eget kapital.