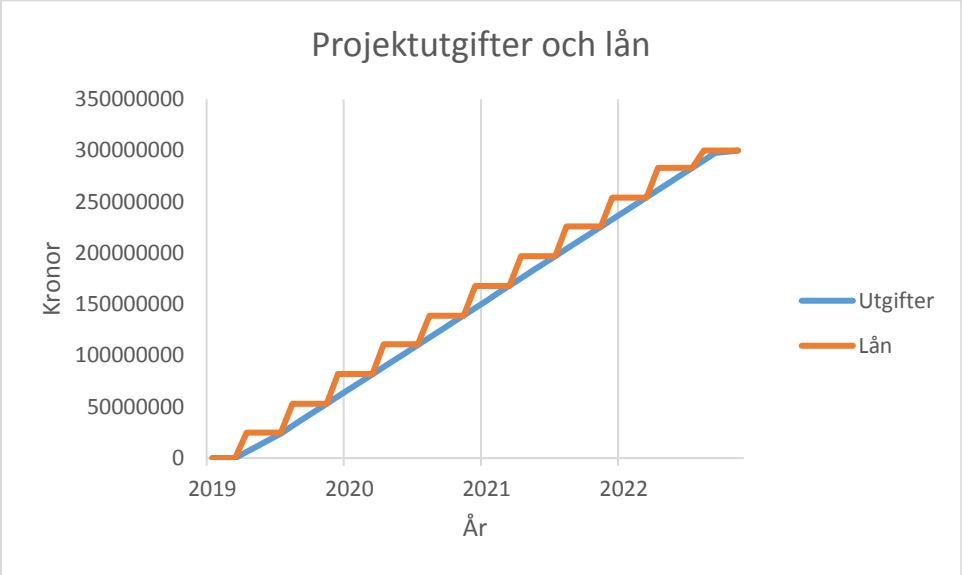
Information från styrelsen till medlemmarna i HSB Brf Kantarellen 11

Styrelsen vill med denna rapport redovisa de ekonomiska och finansiella delarna av beslutet om stambyte med flera åtgärder. Delar av punkter 2-4 i begäran om extra stämma.

1, Projektens totala utgifter

Projekten befinner sig i slutskedet av upphandlingsfasen. Anbuden är jämförda och utvärderade och styrelsen har valt entreprenörer. Projektens totala utgifter inräknat oförutsägbara händelser beräknas uppgå till högst 300 milj kr. Som tidigast kan byggstart ske i slutet av februari 2019 med färdigställande 3,5 år senare, i början av hösten 2022.

Processen blir först stambyte sedan byte av värmesystem, hissrenovering och renovering av trapphus och portar. Det kommer ske rullande, från trapphus till trapphus, huskropp efter huskropp. Utgifterna per månad har i kalkylen beräknas bli i samma storlek – 7,2 milj kr – förutom i start- och slutskedet då inte alla åtgärderna pågår samtidigt. Se bild nedan.



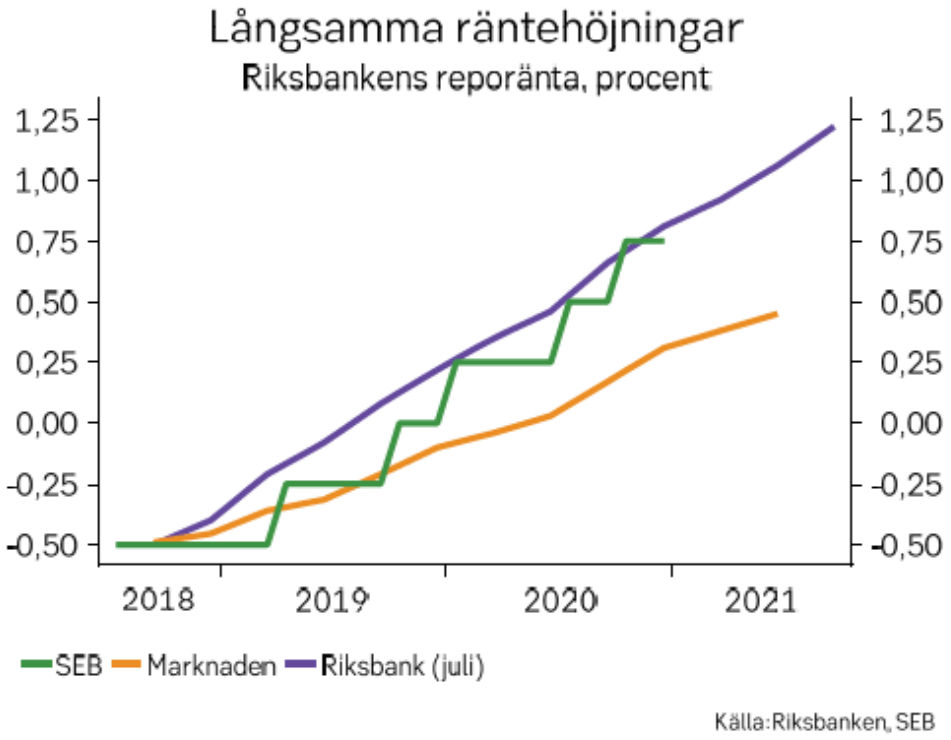
Projekten kommer helt att lånefinansieras. Ett lån upptas per tertial för att täcka kommande utgifter. Fördelen med detta sätt att låna är att det blir relativt få lån, mindre administration och bättre lånevillkor samt att föreningen kan låna ut överskottet i kassan de första tre månaderna i tertialet.

Summa beräknade projektutgifter och lån vid årsskiftena är:

Årsskifte	S:a utgifter	S:a lån
2019/2020	60 milj kr	82 milj kr
2020/2021	146 milj kr	168 milj kr
2021/2022	233 milj kr	254 milj kr
2022/2023	300 milj kr	300 milj kr

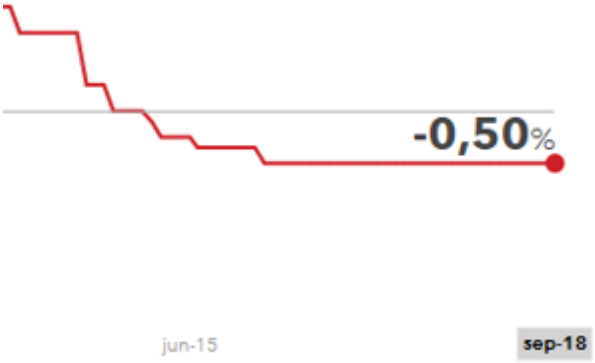
2, Beräknade räntekostnader

Styrelsen har beräknat räntekostnaderna med två olika men sannolika utvecklingar av räntebanan samt även en beräkning för om någonting oförutsägbart inträffar i Sverige eller i världsekonomin som medför en räntehöjning på en procentenhet.



Bilden visar prognoser på Riksbankens reporänta som styr den ränta vi kommer att ha. Den första ränteutvecklingen vi har i beräkningen är ”Marknadens” prognos. Med marknaden menas här penningmarknadens aktörer som månatligen lämnar ränteprognos till TNS Sifo Prospera.

Den andra ränteutvecklingen vi har med är Riksbankens gällande räntebana. Sedan början av 2015 har reporäntan varit negativ, se bild nedan.



Riksbanken har skjutit fram räntebanan sedan dess men anser nu att Sveriges konjunktur är stark och inflationstakten når målet som är 2 % per år, mätt som förändring av konsumentprisindex, KPIF. Frågan är nu när den första höjningen kommer att ske. I december i år eller i februari nästa år. Vi är försiktiga i vår beräkning och har höjningen i december, från -0,5 % till -0,25 %.

Den tredje beräkningen är om något oförutsägbart inträffar som medför en omedelbar räntehöjning med en procentenhet. Till exempel om konjunkturen plötsligt går upp i högvarv och priserna skenar iväg och Riksbanken känner sig tvungna att kyla av ekonomin genom att höja räntan.

Vi har inte med alternativet om det omvända inträffar. Att till exempel ett globalt handelskrig får konjunkturen att mattas av och Riksbanken väljer att skjuta på räntehöjningarna eller till och med att sänka den igen. Den allmänna bedömningen är att det kommer bli måttliga räntehöjningar till dess normalränta (2,5 – 3,5 %) är nådd och att det kan ta lång tid. Upp till 10 år.

Styrelsen har fått bud från låneinstituten och varit på flera besök hos bankerna. Genomgående är bankerna efter att ha granskat projektplaner och föreningens ekonomi mycket entusiastiska och tävlat om att ge oss bästa budet. Det bästa budet är från Nordea med räntan 0,09 %. Nordea har efter förhandlingar även sänkt räntan på befintliga lån till 0,09 %. Räntan är knuten till 3-mån Stibor och lånen kan inte avslutas under det första året. Då vi räknar med att reporäntan höjs med 0,25 % i december utgår vi med att räntan då det första nya lånet tas upp är 0,34 %.

På följande sida visas de beräkningar vi gjort. Först är det de beräknade räntekostnaderna för de nya lånen. Därefter följer ränteberäkning för de befintliga lånen och tills sist är det en summering för räntekostnaderna för både nya och gamla lån. Observera att inga amorteringar är med i tabellerna och att utgifterna beräknas betalas linjärt oavsett månadernas olika antal arbetsdagar. De båda räntebanornas räntehöjningar är naturligtvis med i kalkylerna.

Ränteberäkning för lån till kommande projekt samt räntan för nuvarande lån

Lånebehov projekt, kr	**300 000 000**		
Lånebehov per månad i 3,5 år	7 198 810		
Räntan 3 mån STIBOR låst 1 år	0,09%		
	Marknadsprog	Räntebana RB	Räntebana RB + 1%
Räntekostnad 2019	153 985	215 721	550 666
Räntekostnad 2020	811 132	1 116 188	2 313 076
Räntekostnad 2021	2 110 986	2 809 597	4 881 819
Räntekostnad 2022	4 024 951	5 170 944	8 040 000
Räntekostnad 2023	5 641 667	6 975 000	10 016 667

Nuvarande lån, kr	**165 000 000**		
Räntan 3 mån STIBOR låst 1 år	0,09%		
	Marknadsprog	Räntebana RB	Räntebana RB + 1%
Räntekostnad 2019	674 208	883 896	2 144 313
Räntekostnad 2020	1 105 042	1 523 271	3 196 188
Räntekostnad 2021	1 680 938	2 240 104	3 913 021
Räntekostnad 2022	2 336 354	2 999 792	4 672 708
Räntekostnad 2023	3 102 917	3 836 250	5 509 167

Kr	Marknadsprog	Räntebana RB	Räntebana RB + 1%
Summa räntekostnader 2019	828 194	1 099 617	2 694 978
Summa räntekostnader 2020	1 916 174	2 639 458	5 509 264
Summa räntekostnader 2021	3 791 924	5 049 701	8 794 840
Summa räntekostnader 2022	6 361 306	8 170 736	12 712 708
Summa räntekostnader 2023	8 744 583	10 811 250	15 525 833

3, Har vi råd att betala räntekostnaderna?

Styrelsens vision är åtgärdspaketet ska genomföras utan att avgifterna ska behöva höjas mer än måttligt. Det vanliga hos bostadsrättsföreningar är att avgifterna höjs med upp till 30 – 50 % bara efter stambyte och vi har dessutom med byte av värmesystem, hissar med mera. Med måttlig avgiftshöjning menar vi en årlig höjning på 3 % under åren arbetena pågår.

För att förstå styrelsens optimistiska syn ber vi er att granska den senaste årsredovisningen. I kassaflödesanalysen på sidan 7 och raden ”Kassaflöde från löpande verksamhet” står beloppen 5,5 milj kr för 2017 och 5,3 milj kr för 2016. Lägger man tillbaka räntekostnaderna

blir båda beloppen över 7 milj kr. Detta belopp plus avgifts- och hyreshöjningar samt positiva effekter av investeringarna ska täcka upp för räntekostnaderna.

En prognos för det förbättrade kassaflödet 2022:

Avgiftshöjningar	2,7 milj kr
Hyreshöjningar	0,7 milj kr
Minskade hissrep	0,6 milj kr
Minskade vattenskador	0,6 milj kr
Energibesparing	0,5 milj kr
Oförutsedda kostnader och inflation	-1,7 milj kr
Summa	3,4 milj kr

Hyreshöjningarna är dels de årliga samt höjning efter badrumsrenoveringen. Det kommer att bli förhandling med Hyresgästföreningen. Energibesparing sker genom åtgärderna nya fönster, fasadisolering och inte minst ett nytt värmesystem. För närvarande är inte värmesystemet optimalt inställt på grund av dålig funktion.

Prognosen för kassaflöde från den löpande verksamheten 2022 är drygt 10 milj kr och täcker räntekostnaderna enligt marknadens och Riksbankens räntebanor. Stresstesten med en oväntad räntehöjning visar att det kan behövas skjutas till ytterligare medel. Detta kommer då att i första hand ske med överskottet i kassan från åren 2018 - 2021 och i andra hand med medel från försäljningar av lägenheter. Styrelsen bedömer att risken för en extra avgiftshöjning är liten.

4, Amorteringar

I presenterade kalkyler är inga amorteringar medtagna. Med en skuld på 465 milj kr 2022 är föreningen kraftigt exponerad för förändringar av räntesatserna. Styrelsens plan är att först amortera av lånen till en nivå där eventuella räntehöjningar är hanterbara. Därefter amortera i en takt som motsvarar investeringarnas livslängd. När kommande renoveringsarbeten är färdigställda kommer investeringsbehovet vara minimalt och styrelsens främsta uppgift blir att arbeta för att minska skuldsättningen.

Det är ingen hemlighet att styrelsen räknar med att amortera lånen med medel från projekt fastighetsutveckling. Följande fakta finns om projektet;

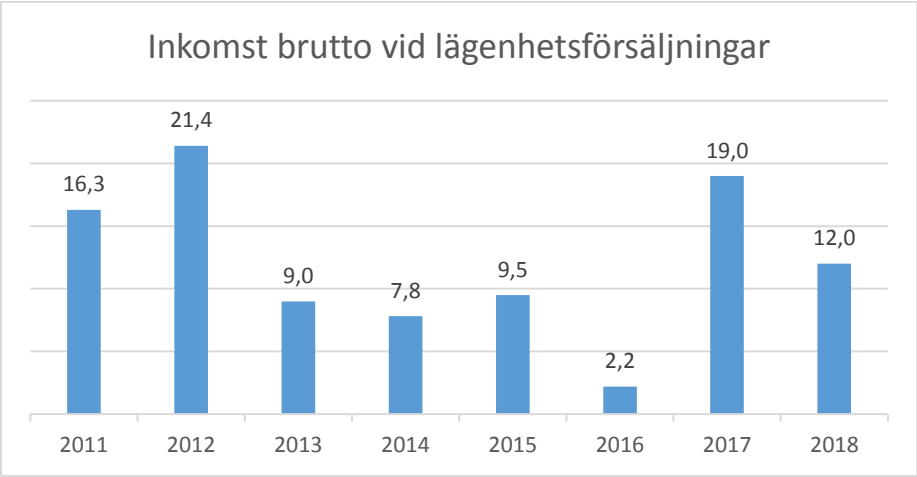
- Föreningen har avtal med byggbolaget som reglerar priset per kvm ljus BTA, bruttoarea.
- Avtalet säger att handpenning om 10 % ska erläggas vid tecknande av marköverlåtelseavtal samt när resterande slutlikvid ska betalas.
- Kommunfullmäktige har tagit beslut om planprogrammet.

- Föreningen, via projektledaren, samarbetar med Miljö- och stadsbyggnadskontoret med att ta fram detaljplaner.

Ovanstående punkter är fakta. Men när och vilka belopp vi kan räkna med kan ske först när detaljplanerna är fastlagda. Innan beslut är fattat kan man bara spekulera och styrelsens inriktning är att vi tillsammans med byggbolaget arbetar för att få ett för föreningen så gynnsamt förslag som möjligt.

En för föreningen viktig inkomstkälla är och har varit försäljning av lägenheter. Samtliga investeringar som skett innan projekt fönsterbyte har finansierats med medel från försäljningarna. Diagrammet på följande sida visar i milj kr vad föreningen brutto fått för lägenhetsförsäljningarna. Det är 49 lägenheter som sålts och bruttoinkomsten är strax över 97 milj kr. I år har det trots tröghet på marknaden sålts 4 lägenheter. Kvar att sälja är de tre nyproducerade ettorna samt två nyligen inlämnade tvåor.

I dagsläget har föreningen 86 hyreslägenheter fördelat på 25 ettor, 24 tvåor, 25 treor och 12 fyror. Vartefter hyresgästerna flyttar kommer lägenheterna att säljas. Det är med dessa medel och överskott från den löpande verksamheten som den långsiktiga amorteringen av lånen kommer att ske. Styrelsen räknar inte med att en extra avgiftshöjning behövs för amorteringar.



5, Nedskrivningar, utrangeringar, avskrivningar.

I begäran om extra stämma önskas redovisning om nedskrivningar, utrangeringar och avskrivningar. Först lite historik:

Fram till 2013 var det tillåtet med så kallade progressiva avskrivningar. Våra byggnader hade en 100-årig annuitetsplan med låga avskrivningar de första åren och därefter successivt ökande avskrivningar. Denna metod sköt problemen med höga avskrivningskostnader över till kommande generationer.

Från och med 2014 gäller de så kallade K-regelverken. Vi följer ett regelverk som benämns K3. Dessa regler tillåter inte progressiva avskrivningar samt så ska byggnadens värde delas upp på dess komponenter. En byggnads komponenter är stomme, stammar, fönster, hissar med mera. De olika komponenterna skrivs av efter dess beräknade livslängd. Exempelvis är livslängden för stomme, grund, satt till 120 år, stammar 60 år och för hissar 25 år. För komponentuppdelningen av våra byggnader användes en av revisorerna accepterad fördelningsmall. Följden av regeländringen blev för vår förening att avskrivningskostnaderna steg från 1 milj kr 2013 till nästan 10 milj kr 2014.

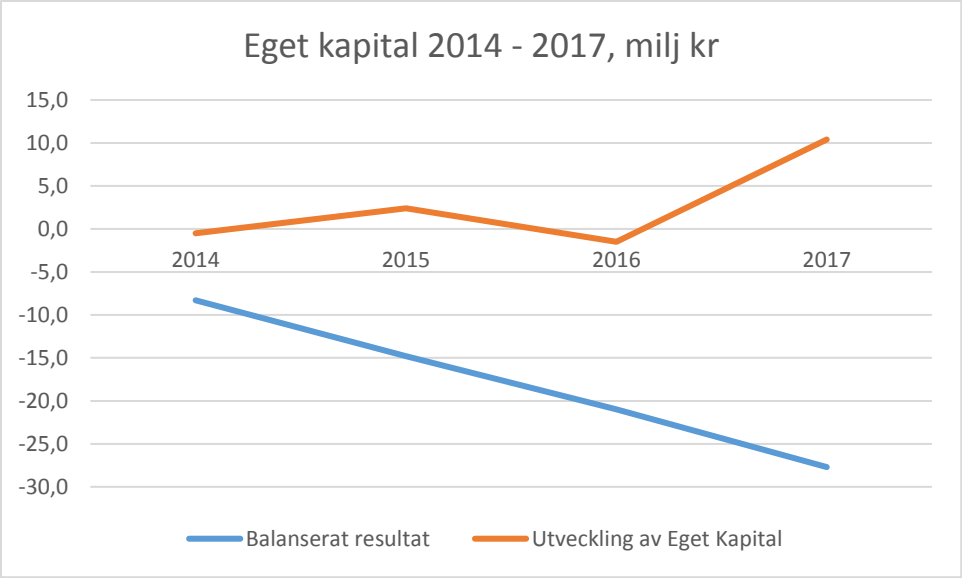
Någon nedskrivning av tillgångarna i och med kommande projekt har aldrig varit aktuellt. Däremot finns restvärden kvar för stammar inklusive värme. Efter samtal med våra revisorer har vi kommit fram till att detta värde får finnas kvar då inte undercentralerna byts ut. Alltså blir det ingen utrangeringskostnad för föreningen.

Avskrivningskostnaderna kommer i och med projekten att öka kraftigt. Troligen kommer vi att fördela projekten i tre etapper och starta avskrivningar när respektive etapp är färdigställd. Med livslängd 60 år för stammar/värme och 25 år för hissar ser prognosen 2019 – 2023 för avskrivningskostnaderna ut som följer:

Prognos avskrivningar 2019 - 2023, milj kr

	2019	2020	2021	2022	2023
Befintliga tillgångar	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4
Tillkommande tillgångar	0,0	0,7	2,4	4,2	6,1
Summa avskrivningar:	**14,4**	**15,1**	**16,8**	**18,6**	**20,5**

De nya avskrivningsreglerna försämrade föreningens resultat. För åren 2014 – 2017 var förlusten mellan 6 – 8 milj kr per år. Diagrammet på följande sida visar den negativa utvecklingen av balanserat resultat. Men, se den övre linjen, det totala egna kapitalet har under samma period ökat. Förklaringen är att avskrivningar bokförs i resultaträkningen medan våra nya medlemmars insatser/upplåtelseavgifter till de av oss sålda lägenheterna inte bokförs via resultaträkningen utan direkt i balansräkningen.



Det är föreningens bokförda värden vi ser i årsredovisningarna. Summa tillgångar i årsredovisningen 2017 är 712,7 milj kr. Skulle vi göra en bedömning av föreningens marknadsvärde så torde det vara det dubbla beloppet. Med detta sagt vill styrelsen förmedla sin bild av föreningens goda ekonomi.