

Ekonomisk plan för brf Sannaparken

Ekonomens kommentar

En ekonomisk plan är en sammanställning av vissa grundläggande fakta om föreningens fastighet och hus, dess finansiering, intäkter och kostnader. Den innehåller även en prognos över föreningens ekonomi de närmaste 11 åren, samt år 16. Planen är registrerad hos Bolagsverket och är en offentlig handling.

Finansiering

Finansieringen sker dels med de insatser som föreningens medlemmar betalar in, dels med lån mot säkerhet i fastigheten. I detta fall är föreningens långgivare Handelsbanken. Jag har valt att i ekonomisk plan redovisa 3 lån, utgörande 1/3 vardera av föreningens totala belåning. Lån 1 har 5 års bindningstid, lån 2 med 3 års bindningstid samt lån 3 med 2 års bindningstid. På grund av det gynnsamma ränteläget har jag valt att lägga en högre amorteringstakt än redovisad i den tidigare kostnadskalkylen. Därigenom får föreningen en hög stresstålighet vid framtida räntehöjningar. De redovisade räntesatserna ligger ca 40 - 55 punkter (0,4 - 0,55 %) högre än dagens räntor för att skapa en marginal inför slutfinansieringen.

Avskrivningar

Den ekonomiska planen följer de riktlinjerna som redovisas i regelverk K3, vilket innebär att föreningens hus skall skrivas av med komponentindelad avskrivning. I en bostadsrättsförening, till skillnad från i ett fastighetsbolag, används dock inte avskrivningen för att skapa ekonomiskt utrymme för framtida underhåll av huset. Detta behov tillgodoses i en HSB-förening genom reservation till fond för yttre underhåll, baserat på en underhållsplan med 30 års horisont. Härigenom tillser man att föreningen alltid har medel för sitt framtida underhåll. Till skillnad från avskrivning är underhållsavsättningarna inflationssäkrade vilket innebär en högre säkerhet att de avsatta medlen är tillräckliga. I övrigt behövs avskrivningen för att skapa likviditet för att amortera föreningens lån.

I den mån avskrivningen är större än amorteringen behöver inte skillnaden tas ut i form av avgifter från medlemmarna, utan den visas som ett underskott i föreningens resultaträkning. Detta är en redovisningsteknisk fråga och påverkar inte föreningens ekonomi.

Prognosen

Prognosen visar översiktligt föreningens ekonomi de första 11 åren, samt år 16 då fastighetsskatt tas ut för första gången. I prognosförutsättningarna ligger ett inflationsantagande på 2 % per år enligt Riksbankens ambition. I prognosen kan man se de avsättningar som görs till underhållsfond. Den sammanlagda reservationen för underhåll redovisas på raden "Reservation för periodiskt underhåll, acc". På raden "Kassabehållning, utgående balans", kan man se hur föreningens kassa växer över tid för att hantera framtida underhåll. Kassabehållningen bör vara större än den sammanlagda underhållsreservationen för att föreningen skall ha tillräcklig likviditet för att kunna genomföra framtida underhåll.

Det verkliga resultatet ses på raden "Resultat efter amorteringar och reservationer" och det bokföringsmässiga underskottet, som inte är en utgift, på raden "Resultat inkl. bokföringsmässig avskrivning". Genomfört periodiskt underhåll balanseras mot avsättning till underhållsfond och påverkar inte resultatet under det år det genomförs.

Prognosen visar det höjningsbehov som inflationsantagandet genererar, vilket är ca 1–1,5 % per år under de första fem åren. Höjningsbehovet år 11 är det totala sammanlagda höjningsbehovet för åren 7–11.

Höjningen år 16 är höjningsbehovet för år 12–16 och när fastighetsskatt tas ut första gången.

I känslighetsanalysen visas vad som händer om föreningen det aktuella året skulle få ökade räntekostnader med 1 %-enhet respektive 2 %-enheter. Detta scenario har jag försökt eliminera så långt det är möjligt med låneupplägget enligt ovan.

Årsavgiften

Trots en högre amorteringstakt och väl tilltagna räntemarginaler är årsavgiften i ekonomisk plan sänkt mot kostnadskalkylen, från i snitt 689 kr/m² till 627 kr/m² (- 9 %).

Göteborg 2022-03-08

Helena Sammels

Projektcontroller