

## 2268 HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

### Kassaflödesprognos

|                                 | 18.12.31           | 19.12.31           | 20.12.31           | 21.12.31           | 22.12.31           |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>INBETALNINGAR</b>            |                    |                    |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                     | 16 549 000         | 16 549 000         | 16 549 000         | 16 549 000         | 16 549 000         |
| Hyror                           | 1 655 000          | 1 688 000          | 1 722 000          | 1 756 000          | 1 791 000          |
| Ränteintäkter, placeringar      | 75 000             | 45 000             | 25 000             | 40 000             | 40 000             |
| Ränteintäkter, avräkning        | 1 000              | 1 000              | 1 000              | 1 000              | 2 000              |
| Övrigt                          | 410 000            | 410 000            | 410 000            | 410 000            | 410 000            |
| Lösen placeringar               | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa inbetalningar</b>      | <b>24 690 000</b>  | <b>24 693 000</b>  | <b>24 707 000</b>  | <b>18 756 000</b>  | <b>18 792 000</b>  |
| Drift                           | -9 755 000         | -9 651 000         | -9 844 000         | -10 040 000        | -10 240 000        |
| Planerat underhåll              | -13 802 000        | -8 330 000         | -9 586 000         | -1 700 000         | -279 000           |
| Fastighetsskatt                 | -644 000           | -644 000           | -644 000           | -644 000           | -644 000           |
| Räntekostnader, fastighetslån   | -2 493 000         | -2 466 000         | -2 480 000         | -4 101 000         | -4 089 000         |
| Amortering                      | -658 000           | -658 000           | -658 000           | -658 000           | -658 000           |
| Nya placeringar                 | 0                  | 0                  | -4 000 000         | 0                  | 0                  |
| <b>Summa utbetalningar</b>      | <b>-27 352 000</b> | <b>-21 749 000</b> | <b>-27 212 000</b> | <b>-17 143 000</b> | <b>-15 910 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>         | <b>-2 662 000</b>  | <b>2 944 000</b>   | <b>-2 505 000</b>  | <b>1 613 000</b>   | <b>2 882 000</b>   |
| <b>S:a likvida medel</b>        | <b>661 000</b>     | <b>3 605 000</b>   | <b>1 100 000</b>   | <b>2 713 000</b>   | <b>5 595 000</b>   |
| <b>S:a bundna placeringar</b>   | <b>12 000 000</b>  | <b>6 000 000</b>   | <b>4 000 000</b>   | <b>4 000 000</b>   | <b>4 000 000</b>   |
| <b>Sparande</b>                 |                    |                    |                    |                    |                    |
| Årets kassaflöde                | -2 662 000         | 2 944 000          | -2 505 000         | 1 613 000          | 2 882 000          |
| Återföring lösen placeringar    | -6 000 000         | -6 000 000         | -6 000 000         | 0                  | 0                  |
| Återföring nya placeringar      | 0                  | 0                  | 4 000 000          | 0                  | 0                  |
| Återföring planerat underhåll   | 13 802 000         | 8 330 000          | 9 586 000          | 1 700 000          | 279 000            |
| Återföring amorteringar         | 658 000            | 658 000            | 658 000            | 658 000            | 658 000            |
| <b>Sparande</b>                 | <b>5 798 000</b>   | <b>5 932 000</b>   | <b>5 739 000</b>   | <b>3 971 000</b>   | <b>3 819 000</b>   |
| Genomsnittlig underhållskostnad | 3 659 000          | 3 659 000          | 3 659 000          | 3 659 000          | 3 659 000          |

## Inledning

Flersårsprognosen är en budget för de fem närmaste åren. Det främsta syftet med prognosen är att ge styrelsen information om två viktiga faktorer:

### 1. Sparande

Är föreningens sparande högt nog för att finansiera framtida underhållsåtgärder eller kommer framtida medlemmar att behöva låna medel för att betala för underhåll av fastigheten.

Till sin hjälp för att avgöra om man sparar nog har styrelsen en underhållsplan med vilken man kan ta fram en genomsnittlig årlig kostnad som man jämför föreningens sparande emot. Om föreningens sparande överstiger den genomsnittliga kostnaden så betyder det att föreningens ekonomi är god nog för att slippa att låna medel i framtiden.

## 2. Likviditet

Även om föreningens sparande är bra nog så kan föreningens likvida medel, föreningens kassa, ta slut om det kommer väldigt många underhållsåtgärder samtidigt eller nära efter varandra. Det är därför viktigt att avgöra om föreningens pengar räcker eller om man kommer att behöva ta upp nya lån.

Under de närmaste fem åren kommer föreningen genomföra ett stort antal underhållsåtgärder, exempelvis fortsätta renovera trapphusen samt renovera hissarna för sammanlagt cirka 32 miljoner. Föreningen har 18 miljoner i besparingar och prognosen kommer att visa om detta kommer att räcka till.

Nedan så kommenteras hur väl föreningen klarar av detta.

### Sparande

Föreningens sparande i jämförelse med den genomsnittliga underhållskostnaden ser ut enligt följande:

|                                 | 18.12.31         | 19.12.31         | 20.12.31         | 21.12.31         | 22.12.31         |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Sparande</b>                 | <b>5 798 000</b> | <b>5 932 000</b> | <b>5 739 000</b> | <b>3 971 000</b> | <b>3 819 000</b> |
| Genomsnittlig underhållskostnad | 3 659 000        | 3 659 000        | 3 659 000        | 3 659 000        | 3 659 000        |

Föreningens sparande överstiger vida den genomsnittliga kostnaden under perioden 2018 till 2020 då vi har antagit att räntorna på föreningens lån uppgår till 1,5 %. Från 2021 antas räntorna stiga till 2,5 % vilket medför att föreningens räntekostnader stiger kraftigt men sparandet överstiger fortfarande den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens sparande överstiger därmed den genomsnittliga kostnaden under hela perioden vilket betyder att föreningens ekonomi är god.

### Likviditet

I utklippet nedan så visas föreningens kassaflöde för året, föreningens kassa vid slutet av året samt hur mycket som finns kvar av föreningens besparingar vid årets slut:

|                               | 18.12.31          | 19.12.31         | 20.12.31          | 21.12.31         | 22.12.31         |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>       | <b>-2 662 000</b> | <b>2 944 000</b> | <b>-2 505 000</b> | <b>1 613 000</b> | <b>2 882 000</b> |
| <b>S:a likvida medel</b>      | <b>661 000</b>    | <b>3 605 000</b> | <b>1 100 000</b>  | <b>2 713 000</b> | <b>5 595 000</b> |
| <b>S:a bundna placeringar</b> | <b>12 000 000</b> | <b>6 000 000</b> | <b>4 000 000</b>  | <b>4 000 000</b> | <b>4 000 000</b> |

Föreningens likviditet är extremt ansträngd under de första tre åren då underhåll av trapphusen och hissarna utförs. Under de tre första åren nyttjas därmed 14 miljoner av föreningens besparingar och endast 4 miljoner återstår. Under de två sista åren då inga större projekt utförs så stiger snabbt föreningens likviditet igen.

### **Osäkerhet i prognosen**

Den främsta osäkerheten återfinns i antagandet kring räntenivåerna. De 1,5 % och senare 2,5 % som har antagits är defensiva nivåer, mycket talar för att de räntorna kommer att vara lägre vilket då skulle medföra att föreningens kassaflöde skulle vara högre under perioden.

Föreningen bör även arbeta aktivt med sin underhållsplan för att försöka få den att så väl som möjligt överensstämma med verkligheten.