

Redovisning om vår ekonomi idag och kommande år

Vi har dom senaste åren haft låga räntor som inneburit att vi legat på ca 1.3 % på de stora lånen dvs 1 930 000 kr och resterande 1 463 000 på ca 5.5 %.

Lånet på 1 000 000 kr är omsatt 1/7 2024 till 4.98 % och 1/9 2025 kommer lånet på 930 000 kr att omsättas.

Total lånebild 3 393 000 kr.

Räntekostnaderna 2023 var 84 227 kr och beräkningar för 2025 är 169 650 kr.

Detta innebär en fördubbling i räntekostnad.

Redan 2024 kommer vi få en ökning på räntan med ca 20 000 kr och därför ett negativt resultat.

Förslag 1 inför 2025

Vi behöver avsätta 5 % ränta på våra lån för att inte hamna på ett negativt resultat.

Detta innebär en ökning av avgiften med ca 85 000 kr.

Andelstal för lägenheterna

1001	35.96
1101	26.10
1201	26.10
1301	11.84

Om vi då lägger en budget för 2025 som ska vara i balans så måste vi utöka avgifterna med 85 000 kr per år. För varje lägenhet per år.

1001	30 566
1101	22 185
1201	22 185
1301	10 064

Detta kommer ge en månadsökning per månad med:

1001	2 547
------	-------

1101	1 849
------	-------

1201	1 849
------	-------

1301	839
------	-----

Förslag 2 inför 2025

Om vi gör en uppställning på vad vi räknar med att respektive lån ska kosta i ränta utifrån nu kända fakta:

	Årlig kostnad 2025	
Lån 1000000 4.98 %	49 800	
Lån 500000 5.80 %	24 000	
Lån 200000 5.55%	11 100	
Lån 763000 5.26%	40 134	
Lån 930000 1.47%	8000	under 8 mån fram till ny förhandling 1/9 -2025
Lån 930000 5.0 %	15 500	sep till dec 2025

Detta ger räntesumma 148 534 vilket ska jämföras med 169 650.

Om vi kalkylerar med en ökad räntekostnad på 63 000 kr istället för 85 000 kr så blir varje lägenhets nya kostnad per år:

1001	22 655
1101	16 440
1201	16 440
1301	7 460

Detta kommer ge en månadsökning per månad under 2025 med:

1001	1 888
1101	1 370
1201	1 370
1301	622

Om vi väljer detta alternativet måste vi vara beredda på en ökning även 2026 beroende på ränteutvecklingen.

Jag kommer att revidera detta underlag inför styrelsemötet 7 oktober

