

Förslag till beslut gällande finansieringsmodeller för samfällighet Tallbacken

Bakgrund

Samfälligheten Tallbacken har de närmaste 10-15 åren behov av omfattande renoveringar eller justeringar av gemensamma fastigheter och utomhusmiljöer, som t ex dränering, byte av tak, ytterväggarna (gavlarna), möjligtvis värmesystem med kulvertar. Detta kan vara kostnader på ca 15-20 miljoner kronor för samfälligheten eller 200 000 - 300 000 kr/hushåll. (OBS vi har inga exakta kostnader men har gjort en uppskattning).

Vårt låneutrymme är 15-20 miljoner kronor och i dagsläget har vi lån på ca 7,3 miljoner kr.

Vi har idag (april månad 2022) en kassa på ca 1,6 miljoner kronor vilket är ca 27 000 kr/hushåll. Det är alltså den buffert samfälligheten har för oväntade utgifter. Kassen används vid löpandet utgifter och vissa akuta kostnader som t ex när vi byggde om pumpbrunnen på gaveln av 28 Z.

För att lösa framtida finansieringsbehov har styrelsen tagit fram tre olika förslag till finansieringsmodeller (förtydligade finns på sida 2)

1. Samfälligheten lånar 50 % och enskilt hushåll betalar in 50 % av kostnaderna.
2. Samfälligheten lånar 33 %, enskilt hushåll betalar in 33 % och 33 % tas från kassan – i detta förslag krävs det återbetalning till kassan inom 2 år.
3. Samfälligheten lånar 100 %, detta kan ske till max 15-20 miljoner kronor.

Styrelsen förordar förslag 1 utifrån:

- Vi anser att vårt låneutrymme är för lågt för att belasta det fullt ut, det skapar stor risk om vi får större utgifter i framtiden och vi inte får ta lån.
- Vi anser att vår kassa i dagsläget inte är tillräckligt stor för att ta pengar ifrån. En återbetalning om 2 år blir för lång tid och vår månadsavgift medför inte heller att kassan växer i speciellt snabb takt.
- Räntorna kommer inom en snar framtid att höjas

Beslutet om vilket alternativ vi ska välja kommer att tas på stämman där vi vid behov genomför en omröstning.

Vi utgår från en investering på 2 miljoner kr i räkneexemplen nedan.

1 Banklån 50 % av investeringskostnaden och uttag från ägare på 50 %.

Uttag från ägare 13 900 kr

Banklån på 1 miljon kr			
Ränta	Hushåll/månad	Amortering 25 år	Månadsavgiftshöjning
1,50%	17	46	64
3%	35	46	81
5%	58	46	104
7%	81	46	127

2 Banklån 33 % - Kassen 33 % - Uttag från ägare 33 %

Uttag från ägare: 9 250 kr

Återbetalning till kassen på 2 år.

Banklån på 666 000 kr				
Ränta	Hushåll/månad	Amortering 25 år	Återbetalning Kassa 2 År	Månadsavgiftshöjning
1,50%	12	31	385	428
3%	23	31	385	439
5%	39	31	385	455
7%	54	31	385	470

3 Banklån på hela summan

Konsekvenser på samfällighetsavgiften

Banklån på 2 miljoner kr			
Ränta	Hushåll/månad	Amortering 25 år	Månadsavgiftshöjning
1,50%	35	93	127
3%	69	93	162
5%	116	93	208
7%	162	93	255