

## INFORMATION OM FINANSIERINGSALTERNATIV FÖR RÖRRENOVERING

### 1 BAKGRUND

De stamledningar för spillvatten och dagvatten som i underhållsplanen har givits en teknisk livslängd på 60 år är väldigt nära den åldern och som allt tekniskt måste man räkna med att det finns en viss osäkerhet i en sådan siffra.

Styrelsen började därför redan 2021 arbetet med att hitta konsult för att hjälpa till med upphandling av rörrenovering och i april 2022 skrevs kontrakt med Bengt Dahlgren AB.

Konsulternas arbete resulterade i en upphandlingsspecifikation och denna skickades i december 2022 till 6 olika bolag med begäran om offert som hade inlämningsdag 27 januari i år. Det hade vid det datumet kommit in 1 offert och 3 företag hade begärt förlängning. Målsättningen är med andra ord att få in minst 4 offerter.

Från Bengt Dahlgren har styrelsen fått en uppskattning att arbetet kommer att kosta i storleksordningen 22.5 miljoner kronor fördelat på tre etapper . Det har antagits att de kommer att utföras under perioden april till mitten av november åren 2023, 2024 och 2025. Den uppskattade kostnaden innebär en kostnad på cirka 165,000:- per medlem eller cirka 55,000:- per etapp och medlem (om etapperna kostar lika mycket).

Idag har föreningen cirka 2.5 miljoner i underhållsfonden, vilket betyder att en ansevärd summa behöver lånas upp för att kunna genomföra den behövliga rörrenoveringen.

Styrelsen har varit i kontakt med föreningens huvudbank, SEB, och påbörjade sonderingar om lån redan under hösten 2022. För att kunna ge ett lånebesked vill SEB ha kopia på protokoll från vår extrastämma samt vald offert innan de tar formellt beslut om lånet.

Tanken är att få ett beslut om totalt lånebehov, men med flera steg för utbetalningar allt eftersom de olika etapperna faktureras.

Styrelsen har även varit i kontakt med SBAB, men de har för tillfället avböjt att svara.

## 2 FINANSIERINGSLTERNATIV

Som första steg föreslår styrelsen att avsättning till underhållsfonden höjs från dagens 550:- till 750:- per månad från mars månad i år. Det skulle på årsbasis höja avsättning till underhållsfonden från 904,200:- till 1,233,000:-, dvs i slutet av 2023 skulle det tillsammans med nuvarande saldo vara drygt 3.5 miljoner.

Det skulle betyda att maximala lånebehovet blir cirka 20 miljoner kronor. (Detta pga att RVS kan inte helt tömma underhållsfonden om oplanerat underhåll måste göras).

För upplåningen ser styrelsen följande alternativ:

### **A. Låna hela beloppet**

Lånebelopp cirka 20 miljoner.

### **B. En lika delbetalning för alla medlemmar – låna resten.**

Exempelvis om alla betalar 10,000:- vid halvårsskiftet så skulle det ge 1,370,000:-, vilket skulle sänka lånebehovet till cirka 18.6 miljoner.

Styrelsen har tänkt erbjuda medlemmar möjligheten att betala fastighetens hela belopp per etapp, mellan 50,000:- och 60,000:- per etapp och medlemsfastighet. Nackdelen med den modellen är att de kan generera lite mer administration att hålla reda på vilka som betalat och därför inte ska månadsfaktureras för amorterings- och ränteutgifter. Den stora fördelen är att lånebehovet kan minska rejält om många väljer denna lösning. (Det är även en fördel att inte behöva ta i anspråk hela det möjliga låneutrymmet just nu om något annat oförutsett skulle behöva åtgärdas de närmaste åren. Då finns det outnyttjade låneutrymmet).

Kostnaden för lån är väldigt svårbedömd beroende på ränteläget samt amorteringstid, men kalkyler styrelsen gjort med antaget lånebelopp på 18 miljoner 10 års amortering och 5 % ränta har landat på månadskostnader på runt 400:- i år per medlem och månad, runt 700:- 2024 och mellan 1,000:- och 1,500:- 2025.

Styrelsen vet inte idag vilka amorteringstider som föreningen kan få, men kalkyler visar 15 års amortering sänker kostnaden något de första åren men blir pga räntekostnader totalt sett dyrare.

### 3 **STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUTSGÅNG**

Styrelsen föreslår extrastämman att besluta och rekommendera i två steg.

#### 3.1 **ENGÅNGSBETALNING FÖR ALLA**

Styrelsen föreslår att extrastämman skall ta beslut om:

En engångsinbetalning på 10,000:- per medlemsfastighet ja/nej

(Om extrastämman säger 'ja', så faller alternativet A på föregående sida bort).

#### 3.2 **REKOMMENDERAD AMORTERINGSTID**

Styrelsen föreslår att extrastämman skall ge en rekommendation rörande amorteringstidens längd genom att välja ett av följande alternativ:

- a) Betala av på 10 år
- b) Betala av på 15 år
- c) Betala av på 20 år