



Finansiering Garagerenovering

Hej alla Medlemmar!

Vid senaste årsstämman den 20 september 2021 beslöts det att ge styrelsen mandat att teckna ett lån i samfällighetens namn till ett maxbelopp av 11 200 tkr. Detta nya lån skulle utgöra 70 % av budgeten på totalt 16 Mkr för den stundande garagerenoveringen. Övriga 30 % skulle finansieras via egna medel. Av de 16 Mkr i budget utgjordes kostnad för entreprenören till 14 375 tkr.

Då samfällighetens kassa i samband med senaste årsstämman ej uppgick till 30 % av renoveringsbudgeten beslöts det på stämman 2021-09-20 att höja årsavgiften till 4500 kr/hushåll samt även att en separat renoveringsdebitering på 4500 kr/hushåll skulle göras under entreprenadtiden. Detta för att snabbare stärka samfällighetens egen likviditet. Vid stämman presenterades en preliminär tidplan med start av L garaget i april 2022 som skulle pågå i ca 3 månader och att N garagets etapp skulle inledas under sommaren 2022 och vara avslutad innan årsskiftet 2022/23.

Allt sammantaget bedömde styrelsen vid senaste årsstämman att dessa åtgärder skulle möjliggöra för att Handelsbanken skulle bevilja oss en kredit med ca 2 % ränta och en amorteringstid på 15 år.

I våra samtal/möten med Handelsbanken under hösten 2021 har vi fått information om räntan höjts för lån till samfälligheter och istället skulle landa på 4–4,5 %. Utifrån dessa nya villkor beslöt styrelsen att skjuta på entreprenadstarten av L garaget till september 2022 samt göra ett uppehåll under vintern 2022/23 för att påbörja N garagets renovering i mars 2023 med fullt färdig entreprenad i juli 2023. Styrelsens bedömning är att vi med denna tidplan får tillräckligt med tid på oss för att nå likviditetskraven utifrån Handelsbankens nya besked på räntenivå.

Parallellt med styrelsens diskussioner med Handelsbanken togs även en ny kontakt med Nordea i samband med att våra tjänster på deras internetbank behövde uppdateras. Vi hade en tidig dialog med flertalet banker under våren 2021 men där då endast Handelsbanken var intresserade av en dialog.

Glädjande har vi hittills fått ett mycket bra bemötande av Nordea där deras preliminära villkor för ett nytt lån till samfälligheten ej skulle innebära krav på egen insats, dvs Nordea kan tänka sig att fullfinansiera renoveringen till 100% via lån. Till detta anser Nordea att amorteringstiden kan förlängas och har givit styrelsen rekommendationen att ansöka om en amorteringstid på 50 år vilket är i linje med vår projektledares bedömning om ny teknisk livslängd för våra garage efter en renovering. Räntenivån kan sättas till 3 % och med möjlighet för att få ner denna till 2,5 % om vi accepterar att Nordea får vara delaktiga och marknadsföra sina tjänster på vår hemsida musseron.se samt delta på någon av våra



kommande städ/fixardagar. Styrelsen anser att en sänkt ränta på 0,5 % skulle motivera ett sådant marknadsföringssamarbete med Nordea.

Vid stämman 2021-09-20 presenterade styrelsen en uppställning på tänkt omfattning av renoveringen där önskade åtgärder fått tas ur budgeten för att möjliggöra en kredit hos Handelsbanken. Vitala delar ingick fortfarande i budgeten på 16 Mkr men få insatser för att modernisera våra garageanläggningar.

Utifrån Nordeas preliminära lånevillkor gör styrelsen bedömningen att en mer heltäckande renovering av våra garage skulle vara möjligt där vi även får ekonomisk möjlighet att addera de moderniseringsåtgärder vi tidigare hade fått tagit bort. Styrelsen har gjort en bedömning med vår projektledare, Billy Molin och vill addera följande åtgärder:

| Åtgärd | Uppskattad Merkostnad | Plats | Kommentar |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dränering | 1 100 tkr | L | Start juni/juli 2022 pga uttorkningsbehov av väggar innan september |
| Byte av rostfria rännor | 100 tkr | N | |
| Asfaltsrännor | 60 tkr | N | |
| Rostfria rörgenomföringar | 90 tkr | N | |
| Tillfälliga parkeringsräcken | 100 tkr | Ängen (tillfällig parkering) | Start Aug 2022. Görs för att få in fler bilar på ängen jmf mot vad utredningen visar. |
| Förbättrad Ventilation | 350 tkr | N & L | |
| Byte av plåtväggar till riktiga träväggar | 200 tkr | N & L | För att höja temperatur i inredelar av bägge garagen samt för att förhindra fuktutfällning |
| Garagelängor | 2000 tkr | N & L | Tak + portar som ersätts med nya skärmtak i trä bekläda med papp/plåt |
| Laddstolpar (sidoentreprenad och med bidrag) | 2250 tkr | N + L | Exakt utformning och antal samt lagstöd kommer presenteras på ordinarie stämma i april 2022 |
| Förbättrat skalskydd | 750 tkr | N + L | Gunnebstängsel eller likvärdigt, förbättrade lås etc pga flertalet bilinbrott senaste tiden |
| Summa | 7 000 tkr | | |



Ny totalbudget skulle då se ut på följande sätt

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Entreprenörer | 21 375 tkr (14375 + 7000) |
| Bygglov | 100 tkr |
| Projektledare | 700 tkr |
| Byggherrekostnader (tillfällig El/vatten), besiktningar etc | 250 tkr |
| Reserv | 1 575 tkr |
| Summa | 24 000 tkr |

Då samfälligheten vid årsskiftet 2021/22 hade en stabil egen kassa på 2,6 mkr som vi kan minska är styrelsens förslag att vi ansöker om ett nytt lån på 22 000 tkr hos Nordea till en ränta på 2,5 % med en amorteringstid på 50 år.

Till detta gör styrelsen bedömningen att den extra renoveringsdebiteringen på 4500 kr/hushåll utgår i sin helhet och att årsavgifterna ej påverkas.

Slutgiltig prövning av vår låneansökan hos Nordea görs efter ett stämmobeslut i linje med styrelsens förslag och skulle bankens respons bli att vi behöver korrigera lånedel, amorteringstid och/eller ränta vill styrelsen ha mandat att själva avgöra vilka budgetreducerande åtgärder som eventuellt krävs för att få accept på vår låneansökan. Styrelsen kommer parallellt med låneansökan till Nordea fortsätta samt avsluta låneansökan till Handelsbanken och om möjligt försöka påverka Handelsbanken att erbjuda samfälligheten likvärdiga villkor som Nordea.

Styrelsen har tagit fram en likviditetsplan som presenteras nedan utifrån ovanstående lånevillkor hos Nordea där den extra renoveringsdebiteringen är borttagen samt med bibehållen årsavgift på 4500 kr/hushåll som stöd.

Tänkt tidplan utifrån villkoren hos Nordea är fortsatt start i september 2022 med undantag för dräneringen av L garaget som kommer starta i juni/juli så att garageväggen mot gångvägen förbi L övre hinner torka ut under sommaren. Vid tänker oss också att den tillfälliga parkeringen på ången görs i ordning under sista två veckorna av augusti. I denna fråga inväntar vi fortsatt ett beviljat bygglov och startbesked från Tyresö kommun.

Styrelsen tänker sig att vinteruppehållet mellan etapperna kommer tas bort med mål att fortsatt ha en fullt färdig entreprenad av N garaget under kvartal 3 2023. Mer detaljerad tidplan kommer tas fram av entreprenören under våren varav styrelsen ber att få återkomma med slutgiltig tidplan vid senare tillfälle men i god tid innan entreprenadstart.

Styrelsen kommer också kalla till ett separat informationsmöte innan entreprenadstart där även entreprenören deltar och kan svara på tekniska frågor kring sin entreprenad.



| MUSSERONGÅNGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Likviditetsprognos med renovering | | | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| INTÄKTER | | | | |
| Medlemsavgifter | 1 138 500 | 1 138 500 | 1 138 500 | 1 138 500 |
| Engångsdebitering för renoveringsstart | | | | |
| Hyrplatser bil/MC/kanot | 450 000 | 450 000 | 550 000 | 550 000 |
| Parkeringsavgifter | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| Diverse (garagefond/motorvärmare/nycklar etc.) | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 |
| SUMMA INTÄKTER | 1 813 500 | 1 813 500 | 1 913 500 | 1 913 500 |
| KOSTNADER | | | | |
| Inköp material (nycklar/garagedosor/förbrukningsmtrl etc.) | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Fastighetsel | -100 000 | -110 000 | -200 000 | -200 000 |
| Reparation/underhåll av fastigheter (lås/portar/förråd/försäkringar) | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Underhåll mark (snöröjning/avfallshantering) | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Kontorsmaterial/IT-tjänster/programvara | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Redovisningstjänster | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Styrelsearvoden | -150 000 | -160 000 | -170 000 | -180 000 |
| Bank- och räntekostnader (gammalt lån) | -125 000 | -10 000 | | |
| Amortering | -53 333 | -440 000 | -440 000 | -440 000 |
| Ränta (nytt lån) | -66 667 | -548 667 | -537 667 | -526 667 |
| SUMMA KOSTNADER | -695 000 | -1 468 667 | -1 547 667 | -1 546 667 |
| Likvida tillgångar per 2021-12-31 | 2 600 000 | | | |
| Handpenning lån | 0 | 0 | | |
| Fakturor Renovering | -8 000 000 | -16 000 000 | | |
| Utbetalning bank | 8 000 000 | 14 000 000 | | |
| TOTAL Kassa Ackumulerat vid respektive årsavslut | 3 718 500 | 2 063 333 | 2 429 167 | 2 796 000 |

Med vänliga hälsningar

Jacob Strandell

Ordförande Musserongångens Garagesamfällighet

2022-02-16