

THE ♥ VILLAGE STHLM®

Strategi lån, avgifter och amorteringar (reviderad våren 2024)

Brf The Village STHLM i Stockholm

Vår förenings skuld är idag ca 292 Mkr (våren 2024) med en belåningsgraden per kvm (totalyta) på ca 15 499 kr. Det är jämfört med andra föreningar en relativt hög nivå, men vi äger en nybyggd och energisnål fastighet som på kort sikt inte behöver något dyrt underhåll. Vi har dessutom stabila lokalintäkter, låg energiförbrukning, mycket låga driftkostnader och för tillfället inte överdrivet höga avgifter (841 kr/kvm) även efter höjningen 2023.

Fram till 2022 så var inflationen låg och räntorna därefter. Föreningen hade inga problem att få lån med räntor på 0,22 % och vi gjorde ett stort ekonomiskt överskott. Styrelsen valde då att skapa en balans mellan dåvarande medlemmars intresse av att få ta del av detta överskott samtidigt som vi visade för blivande medlemmar, mäklare och banker att vi på allvar jobbade på att sänka vår belåning. Detta innebar bl.a. att vi:

1. Sänkte avgifterna 12 % (aug 2021) jämfört med ekonomisk plan. Dessutom har vi haft två eller fler avgiftsfria månader per år.
2. Amorterade över 11 Mkr, det är 7 Mkr mer än ek plan.
3. Investerade i kostnadsänkande åtgärder, t.ex. energilager, solceller och energioptimering.

Idag har vi både höga räntor och hög inflation, något som påverkar inte bara vår privatekonomi utan även i princip alla fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. För vår förening som har flera av lånen på löpande ränta så ger detta en betydligt högre räntekostnad. Jämför vi med verksamhetsåret 2022 räknar vi med nästan fyra gånger så höga räntekostnader (3,3 Mkr jmf med 12,3 Mkr) vilket innebar att vi i december 2023 behövde höja avgifterna med hela 50%.

Inflationen påverkar även våra driftkostnader, men inte alls lika mycket som för många andra fastighetsägare. Föreningen är stor och det är många lägenheter att fördela driftkostnaderna på och de senaste åren har vi förhandlat om de flesta av våra förvaltningsavtal och energioptimerat fastigheten.

På sikt är detta bra nyheter, eftersom inflationen höjer föreningens driftkostnader permanent medan de höga räntekostnaderna är något som förhoppningsvis kan minska över tid.

Riksbanken beslutade den 8:e maj 2024 att sänka styrräntan med 0,25% samtidigt som de flaggade för att vi kunde räkna med ytterligare två sänkningar till under 2024. Detta är ett tydligt trendbrott och visar att inflationen är på väg ner igen.

Styrelsen har därför beslutat att redan nu påbörja en plan för att sänka avgifterna för att matcha föreningens lägre räntekostnad.

Styrelsens beslutade strategi för amortering och avgifter

Den högre inflationen och de högre energipriserna påverkar föreningens ekonomi dels genom att räntekostnaderna ökar, men samtidigt stiger även föreningens drift och förvaltningskostnader i takt med KPI. Detta kräver en reaktiv strategi.

Styrelsen har därför beslutat att anta följande strategi:

1. Styrelsen ska kvartalsvis uppdatera den tvåårsplan som ligger till grund för beslut om avgifter och amortering.
2. Föreningen ska vara mer reaktiva och genomföra flera mindre avgiftsjusteringar för att ge medlemmarna bättre effekt av Riksbankens räntesänkningar.
3. Föreningen ska fortsättningsvis amortera mellan en och tre miljoner kronor per år med motiveringen att vi trots höga räntor kan ha ett strukturellt sparande som motsvarar avsättningen till underhåll enligt underhållsplan (ca 1 Mkr enligt ek plan).

En första sänkning på 5% kommer att genomföras från och med avgiften för juli månad 2024 samtidigt som vi har budgeterat för att amortera ca 1,5 Mkr i slutet av 2024. Ytterligare sänkningar under 2024 är möjliga men beror på hur styrräntan utvecklar sig.

Styrelsens beslutade strategi för låneförvaltning

Föreningen har beslutat att fortsätta tidigare beslutad strategi när det gäller omläggning av lån:

1. Förening anlitar en professionell låneförvaltare som aktivt bevakar löptiderna på lånen samt genomför upphandlingar i god tid inför varje omläggning. Föreningen väljer alltid den bank som erbjuder lägst ränta.
2. Föreningen kommer på lång sikt arbeta enligt modellen att sprida riskerna genom att 50 % av lånen placeras på kortare löptider och 50 % på löptider mellan 2-5 år. Detta förutsatt att denna strategi inte leder till orimligt höga räntekostnader, i så fall kommer föreningen välja att omplacera lån på en löptid som ger lägst räntekostnad.

Frågor och svar

Vad händer om räntorna går upp eller ner kommande år?

Föreningen bevakar hela tiden de lån som löper ut och justerar prognosen baserat på detta. Skulle räntorna gå upp igen så är det möjligt att vi behöver justera avgifterna uppåt, fortsätter räntorna gå ner så ger det oss sannolikt ett utrymme att sänka avgifterna ytterligare.

Hur påverkar vår höga belåning föreningens ekonomi på lång sikt?

På lång sikt (30-40 år) är föreningens lån inte ett stort problem, inflationen och fastighetsvärdet gör att värdet på lånen minskar och värdet på fastigheten ökar. Det är osannolikt att fastigheter som byggs 2024 och framåt kommer ha lägre belåning än vi har. Och jämfört med andra föreningar med högre driftkostnad, så är vår framtid ljus.

Hur hanterar vi framtida underhållsbehov?

Idag har vi garantier på hela fastigheten, men på lång sikt så kommer föreningen behöva göra underhåll. Vi har nu en underhållsplan som gör att vi kan börja sätta av en korrekt summa pengar till en underhållsfond. Den amortering som föreningen gör varje år anses vara tillräcklig för att täcka upp framtida underhållsbehov.

Vad har vi gjort för att minska föreningens övriga kostnader?

Vi har sedan överlämningen från Skanska gått igenom samtliga avtal och genomfört ett antal energioptimerande åtgärder för att minska våra driftkostnader. Detta har delvis skyddat oss väl mot inflationen och gör att vi fortfarande tror att vi kan komma ut ur denna räntekris i bra skick.

Varför kan vi inte ta igen detta på våra lokalavtal eller andra intäkter som t.ex. el, varmvatten eller garageavgifter?

Vi gick förra året över till timpris med påslag för elnät och administration på elavtalen vilket innebär att ni betalar marknadspris för den el ni använder. Priset för fjärrvärmens höjdes både 2023 och 2024, så därför har vi höjt priset även för varmvatten. Samtidigt har vi minskat förbrukningen av värme i huset, så denna höjning har inte slagit igenom fullt ut. De flesta övriga avtal har långa löptider men är som tur är indexerade och höjs baserat på KPI eller motsvarande.

Varför har vi inte amorterat mer och hade det gjort någon skillnad?

Vi har amorterat väldigt mycket på de få år föreningen har funnits, många gånger mer än det Skanska räknade med i vår ekonomiska plan. På kort sikt (10tal år) så gör det tyvärr inte så stor skillnad på våra räntekostnader utan det krävs många fler år för att märkas. Hade vi tex amorterat ytterligare 3 miljoner kronor hade vår räntekostnad varit ca 135 000 kr lägre under 2023, vilket motsvarar endast 8 kr/kvm. Det är inte heller rimligt att vi som bor här nu ska betala orimligt mycket för att gynna framtida medlemmar.

Varför sänkte vi avgifterna med hela 12% 2021 och hade så många avgiftsfria månader när vi hade kunnat amortera och kanske sluppit höja avgiften så mycket nu?

2021 gjorde föreningen ett stort överskott. Bostadsrättsföreningar ska av princip inte ha för mycket pengar i kassan utan då är det bättre att amortera eller sänka avgifterna. Vi valde att sänka avgifterna lite, dela ut lite pengar i form av avgiftsfria månader (som inte

påverkar avgiften på lång sikt) samt amortera en större del av överskottet. Detta för att fördela fördelarna av den låga räntan rättvist mellan de som var medlemmar 2021 och de som är medlemmar i framtiden. Vi övervägde denna strategi noga och konsulterade experter på området. Hade vi valt att enbart amortera överskottet helt så hade det bara minskat vår skuld marginellt och därmed knappt påverkat dagens avgifter (se exempel på extra amortering i föregående fråga).

Varför höjde vi 50% förra året för att redan nu börja sänka igen?

Det var det som krävdes då för att täcka årets kostnader och amorteringar enligt den budget vi gjorde. Vi ansåg att det var rimligt att inte räkna med en sänkning såhär tidigt under 2024 när vi satte budget. Idag ser vi att räntorna är på väg ner och då ser prognosen bättre ut vilket gör att vi redan nu kan påbörja en sänkning av avgifterna.

Varför har vi inte spridit ut lånen på längre löptider?

Det har vi gjort, men för de lån som har förfallit de senaste åren har de bundna räntorna varit så höga att vi bedömt att det varit mest fördelaktigt att ligga på korta löptider tills räntekrisen blåst över. Därefter avser styrelsen att lägga om lånen på olika löptider så att endast hälften av lånen ligger löpande.