



NÄKTERGALEN 27

Vi står inom de närmaste två åren inför stora kostnader för att åtgärda fasad, fönster och fönsterdörrar till vår fastighet (se analysrapport från Breiman Konsult AB). För vilket föreningens ekonomi är i behov av ett större kapitaltillskott (budgetrekommendation 2,9 MSEK). Mot bakgrund av det nu presenterade förslaget, att konvertera del av fastighetens källarplan till bostad för avyttring, ser styrelsen tre alternativ till finansiering av detta nödvändiga underhåll.

Appendix 1 - *Här redovisas med ovanstående förutsättning hur det ekonomiska resultatet blir om föreningen fortsätter som nu att hyra ut lokalen. Två alternativa finansieringssätt redovisas. Här redovisas även, baserat på samma renoveringskostnad ekonomiskt utfall vid konvertering till en lägenhet.*

	RENOVERING AV FASAD & FÖNSTER	
	UPPSKATTAT KOSTNAD TILL 2,9 MSEK	
NOLLALTERNATIV ALT 1 UTÖKAT LÅN	NOLLALTERNATIV ALT 2 KAPITALINSATS	KONVERTERA KÄLLAREN SÄLJA EN LÄGENHET
<p>Utökat befintligt lån Lån 2,4 MSEK +0,5 MSEK i befintligt avsatt kapital)</p> <p>Årsavgift/m² 404 SEK/m²</p> <p>Avgift/mån 35 m²: 1 178 SEK 50 m²: 1 683 SEK 75 m²: 2 525 SEK 100 m²: 3 367 SEK 125 m²: 4 208 SEK</p> <p>Föreningens skuld 5,87 MSEK (+2,4 MSEK)</p>	<p>Insatser från medlemmarna Insatser 2,4 MSEK +0,5 MSEK i befintligt avsatt kapital</p> <p>35 M²: 60 540 SEK 50 M²: 86 490 SEK 75 M²: 129 700 SEK 100 M²: 173 000 SEK 125 M²: 216 200 SEK</p> <p>Årsavgift/m² 342 SEK/m²</p> <p>Avgift/mån 35 m²: 998 SEK 50 m²: 1 425 SEK 75 m²: 2 138 SEK 100 m²: 2 850 SEK 125 m²: 3 563 SEK</p> <p>Föreningens skuld 3,47 MSEK (befintlig lån)</p>	<p>Eget nytt kapital vid försäljning Av nytt kapital på 5,9 MSEK avsätts 2,4 MSEK +0,5 MSEK i befintligt avsatt kapital (kvarstående kapital 3,5 MSEK)</p> <p>Årsavgift/m² 323 SEK/m²</p> <p>Avgift/mån 35 m²: 942 SEK 50 m²: 1 346 SEK 75 m²: 2 019 SEK 100 m²: 2 692 SEK 125 m²: 3 365 SEK</p> <p>Föreningens skuld 0 MSEK (efter amortering på befintliga lån med eget kapital)</p>

**EKONOMISK JÄMFÖRELSE MELLAN ATT FORTSÄTTA SOM NU DVS HYRA UT LOKALEN
JÄMFÖRT MED ATT KONVERTERA LOKALEN TILL EN LÄGENHET OCH SÄLJA DEN**

NULÄGE:

	Räntekostnad	Amortering		Belåningsgrad	Skuldkvot	Räntekostnader:
LÅN 1:	1 970 000 kr	15 167 kr	51 772 kr			
LÅN 2:	1 500 000 kr	10 500 kr	75 000 kr			
	3 470 000 kr	25 667 kr	126 772 kr	2 084 kr /m2	4,9	3,6%

Bostadsarea: 1665 m2

Avgifter:	570 000 kr
Bredband:	40 000 kr
Hyra:	(hyresgäst källaren) 95 000 kr
Nettoomsättning:	705 000 kr

Årsavgift per kvm
342 kr /m2

Sakkunnig expert, Tomas Breiman menar att fasader och fönster måste renoveras inom två år. Han har uppskattat att kostnaden för dessa arbeten blir:

Kostnad för fasader:	1755000
Kostnad för fönster:	1125000
	2 880 000 kr

NEDANSTÅENDE JÄMFÖRELSE BYGGER OVANSTÅENDE KOSTNADSUPPSKATTNING FÖR DESSA RENOVERINGAR

ALTERNATIV 0 - FORTSÄTTA ATT HYRA UT VÅR KÄLLARLOKAL**FINANSIERINGSLTERNATIV 1: UPPTAGANDE AV NYTT LÅN**

		Räntekostnad	Amortering	
LÅN 1:	1 970 000 kr	15 167 kr	51 772 kr	
LÅN 2:	1 500 000 kr	10 500 kr	75 000 kr	
	<u>3 470 000 kr</u>	<u>25 667 kr</u>	<u>126 772 kr</u>	per år

RENOVERINGSKOSTNAD: 2 380 000 kr

		Räntekostnad	Amortering	
NYTT LÅN 3:	2 380 000 kr	23 800 kr	79 333 kr	
Antagen räntesats 1%	<u>5 850 000 kr</u>	<u>49 467 kr</u>	<u>206 105 kr</u>	per år
Antagen amorteringstid 30 år				

Belåningsgrad	Skuldkvot	Räntekostnader:
3 514 kr /m2	7,2	6,1%

Årsavgift per kvm
404 kr /m2

Avgifter:	673 133 kr
Bredband:	40 000 kr
Övrigt (hyresgäst källaren)	<u>95 000 kr</u>
Nettoomsättning:	808 133 kr

AVGIFTERNA HÖJS MED: 118% FÖR ATT TÄCKA TILLKOMMANDE RÄNTA OCH AMORTERING

LÅNENIVÅ:	5 850 000 kr	
RÄNTOR + AMORTERING:	- 255 572 kr	49467 + 206105
HYRESINTÄCKT:	95 000 kr	DVS HYRESINTÄCK-RÄNTKOSTNADER-AMORTERING = - 160 572 kr

FINANSIERINGSLTERNATIV 2: KAPITALINSATSER

NYCKELTAL FÖRBLIR SAMMA SOM BESKRIVITS UNDER "NULÄGE"

LÄGENHETSAREA, m2 KAPITALINSATS (Exempel på kapitalinsatsens storlek i förhållande till lägenhetsstorlek)

35	50 030 kr
50	71 471 kr
65	92 913 kr
80	114 354 kr
85	121 502 kr
100	142 943 kr
115	164 384 kr

LÅNENIVÅ:	3 470 000 kr	
RÄNTOR + AMORTERING:	- 152 439 kr	25667+126772
HYRESINTÄCKT:	95 000 kr	DVS HYRESINTÄCK-RÄNTKOSTNADER-AMORTERING = - 57 439 kr

ALTERNATIV 2 - KONVERTERING TILL EN LÄGENHET. SIFFRORNA BYGGER PÅ SNITTRESULTATET VID DENNA FÖRSÄLJNING

INTÄKT VID FÖRSÄLJNING: 5 904 267 kr

INTÄKTEN TÄCKER RENOVERINGSKOSTNAD PÅ 2880000 KR OCH MED ÅTERSTÅENDE KAPITAL AMORTERARS BEFINTLIGT LÅN.

RENOVERINGSKOSTNAD: 2 380 000 kr (2880000-500000 (=bef. avsatt kapital))

	Räntekostnad	Amortering	Belåningsgrad	Skuldkvot	Räntekostnader:
KVARSTÅENDE LÅN:	-	54 267 kr	- /m2	-	0,0%
(3470000+2380000-5904267)	Överskott				

	Årsavgift per kvm
Avgifter:	537 561 kr
Bredband:	40 000 kr
Hyra: (hyresgäst källaren)	35 000 kr
Nettoomsättning:	612 561 kr
	323 kr /m2

LÅNENIVÅ:	-	54 267 kr	Överskott
RÄNTOR + AMORTERING:	-	kr	
HYRESINTÄCKT:		35 000 kr	

DVS HYRESINTÄCK-RÄNTKOSTNADER-AMORTERING = 35 000 kr

SAMMANFATTNING (Bygger på nuvarande låga ränteläge)

Nedanstående tabell visar nykeltal inklusive hur mycket föreningen skulle ha i lån.

Att konvertera lokalen med ett säljresultat som här uppskattat leder till klart förbättrad ekonomi för föreningen.

Ekonomi blir givetvis ännu bättre i det fall räntan höjs.

	LÅN SEK	BELÅNINGSGRAD SEK/M2	ÅRSAVGIFT SEK/M2/ÅR	SKULDKVOT	RÄNTEKOSTNAD %
FORTSÄTTER SOM NU HYR UT TILL 95000 KR/ÅR UTÖKAT LÅN 2380000 KR	5850000	3514	404	7,2	6,1
LOLALEN KONVERTERAS TILL EN LGH OCH SÄLJS	0	0	324		

Nedanstående tabell är SBAB's prognos på hur boräntorna kommer att utvecklas.

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid

Procent

	3 mån		1 år		2 år		3 år		4 år		5 år	
Apr 2021	1,5	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)	1,4	(-)
Jan 2022	1,6	(1,6)	1,6	(1,6)	1,6	(1,6)	1,6	(1,6)	1,7	(1,7)	1,7	(1,8)
Jan 2023	1,6	(1,7)	1,7	(1,7)	1,7	(1,7)	1,8	(1,8)	2,0	(2,0)	2,0	(2,0)
Jan 2024	2,2	(1,9)	2,3	(2,0)	2,3	(2,0)	2,4	(2,2)	2,6	(2,3)	2,6	(2,4)
Jan 2025	2,2	(1,9)	2,3	(2,0)	2,4	(2,1)	2,6	(2,2)	2,8	(2,4)	2,9	(2,5)

Anm.: Föregående prognos från februari 2021 inom parenteser.

Källa: SBAB

BELÅNINGSGRAD: (Belåning/kvm)

0 – 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra.

5 000 – 10 000 kr/kvm är bra.

10 000 – 15 000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick.

15 000 – 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening.

ÅRSavgiftsnivå:

En vanlig nivå på månadsavgiften (årsavgiften) är 500 – 700 kr/m²/år

SKULDKVOT:

Detta jämför föreningens långfristiga skulder med de totala intäkterna och föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Långfristiga skulder / nettoomsättning

Under 5 = mycket bra

över 10 = inte bra

över 20 = mycket illa

Övrigt

så måste Nettoomsättningen höjas med 7,7%. Om räntan steg med 3 % så måste ökningen bli 23,1 %

RÄNTEKOSTNADER:

Räntekostnader / nettoomsättning

En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken.

Räntekostnader brukar ligga uppåt 20% i en välmående förening som funnits ett tag. > 50% = Inte bra

Källa: Svensk Fastighetförmedling, Ekonomifokus mm