

# FAQ

Avgiftshöjningen

# Räntor

- Styrelsen håller noga koll på ränteutvecklingen.
- Datum för av Riksbanken förväntad reporäntehöjning inte flyttad, fortfarande 0-ränta till 2024.
- Både 2- och 5-åriga bostadsobligationerna har ökat markant under första kvartalet (0,333 och 0,66 mot 0,98 och 1,31).
- Om räntesituationen om ett år ser ut som idag på obligationsmarknaden behövs avgiftshöjning 2023 på 5% för att täcka ökande räntekostnaden, men om den vänder tillbaka till senaste årens nivåer behövs ingen alls.

# Löptid på föreningens lån

## Föreningens lån mars 2022

Lån från Nordea	Mkr		Konverteringsdag	Ränte- dagsbas	Beräknad räntekostnad 12 mån, kr
[redacted]	50,0	Rörlig ränta 0,40 %	2022-11-29	365/360	202 778
[redacted]	50,0	Rörlig ränta 0,40 %	2022-12-29	365/360	202 778
[redacted]	80,0	Bunden ränta 1 år 0,49 %	2023-03-06	365/360	324 444
[redacted]	40,0	Bunden ränta 2 år 0,52 %	2023-10-25	360/360	208 000
[redacted]	50,0	Bunden ränta 2 år 3 mån år 0,52 %	2024-03-15	360/360	260 000
[redacted]	50,0	Bunden ränta 3 år, 0,51 %	2024-08-20	360/360	255 000
[redacted]	100,0	Bunden ränta 5 år, 0,85 %	2026-05-19	360/360	850 000
S:a	<b>420,0</b>				<b>2 303 000</b>

snittränta 0,55%

# Nettobelåning

- 420 miljoner i lån
- Ca 180 miljoner eget kapital i hyreslägenheterna (37 500kr/kvadrat)
- $420 - 180 = 270$  miljoner i “reell” skuldsättning
- 270 miljoner netto = ca 5 900 kr/kvadratmeter

# Amortering

- Årlig amortering om 12 miljoner kr (3%)
- Nollskuldsättning om 35 år

# Målet: balanserad ekonomi

- Målet är en ekonomi där löpande utgifter kan täckas
- Överkapitalisering är inte något bra
- Reaktiv inställning istället för proaktiv

# Överkapitalisering

- Föreningen är inte ett investmentbolag
- Högre kapitaliseringsgrad än vad som behövs medför kapitalförstöring (pga inflation och föreningen ej kan få avkastning på kapital)
- Styrelsens uppdrag är likt Riksbankens – att hålla ekonomin i balans. Utfall utanför målet och onödiga svängningar är negativa, oavsett sida.

# Effekt på bostäders värde vid avgiftshöjning

4.2.1 Tabell över skillnad i pris för en krona högre avgift.

Avgiftens påverkan	1:or	2:or	3:or	4+	Samtliga
2008	57,33*	-216,6***	-168,1***	-145,1*	-163,75***
2009	-180,8***	-146,2***	-42,7	-59,2	-92,6***
2010	-150,8***	-179,6***	-111,9*	-50,2	-80,1***
2011	-87**	-187,4***	-30,8	-130,5	-126,9***
2012	-121,3***	-196,1***	-204***	-116,2	-177,8***
2013	-142,4***	-190,9***	-209,6***	-214,8**	-200,4***
2014	-147***	-173,9***	-252,7***	-66,5	-173,4***
2015	-157,8***	-184,9***	-250,1***	-180,7*	-208***
2016	-134,4***	-159***	-188,6**	-31	-156,7***
2017	-49,3	-138,1***	-82,7	-160,4*	-127,5***
2018	-50,1	-28,3	-247,9**	-158,3	-71,4

- n = 18 020
- s = inre stockholmsområdet
- Data: Svensk mäklarstatistik
- Studie: Carmesten, Jörlén (2018), Lunds universitet
- I föreningen: 1000 kr x 127 kr x 80 lägenheter = 10 miljoner

- Signifikansnivåer: 95%\*, 99%\*\* och 99,9%\*\*\*



# Fokus: kassaflöde, inte resultat

- Resultaträkningen speglar inte ekonomin i en BRF
- Investeringar måste skrivas av och påverkar därför resultaträkning
- Det finns inget “egentligt” underskott, utan ett bokföringstekniskt
- Investering tas ( $RR \downarrow$ ,  $BR \uparrow$ )  $\rightarrow$  investering skrivs av ( $BR \downarrow$ ,  $RR \downarrow$ )
- Kassaflödet visar om föreningen har medel för att täcka sina åtaganden (amortering, räntor, underhåll, förvaltning) eller inte
- Om kassaflödet är negativt behövs högre intäkter.

# FAQ

Avgiftshöjningen

# AD/AS-kurvan och negativ utbudschock

