

Information, informationsmöten och erbjudande till er lägenhetsinnehavare som har högsta möjliga andelstal 2.

Av föreningens 165 lägenheter, är ni 12 st 2:or, 1 st 3:a, och 1 st 4:a, där den första köparen av lägenheten hade möjlighet att reducera köpeskillingen med 400 000 kr för en 2:a eller 600 000 kr för 3:an och 4:an. Minskningen av den kontanta köpeskillingen finansierades med att föreningen tog upp extra lån på motsvarande belopp, och kopplingen till den enskilda lägenheten hanterades med andelstal 2. Detta att era lägenheter har en större låneskuld än övriga lägenheter med motsvarande storlek.

Hantering hittills av avgiften för andelstal 2

Då andelstal 2 uteslutande baseras på den extra upplåning som föreningen gjorde för att reducera ursprunglig köpeskillning, kan och måste avgiften för andelstal 2 endast bestå av räntekostnad och amortering på detta lån. När vi tog över förvaltningen av föreningen från Skanska AB sommaren 2016 ansåg vi det praktiskt att all amortering gick på andelstal 1, då samtliga medlemmar hade detta andelstal. (12 st lägenheter har ej andelstal 2)

Utfall av hittillsvarande avgiftsfördelning

Föreningens totala räntekostnader har de senaste 4 åren blivit avsevärt lägre än vad som beräknades i den ekonomiska planen, och detta utrymme har använts för att göra extra amorteringar. Emellertid har den sjunkande räntekostnaden för lånen under båda andelstalen använts för amortering av lånen uteslutande under andelstal 1. Då amorteringarna blivit mer än 10 gånger större än ursprungligen beräknat så har konsekvensen för Er med maximalt andelstal 2 blivit att ni erhållit procentuellt sätt större avgiftsminskningar än resterande lägenheter på grund av att ni samtidigt amorterat procentuellt lägre än övriga lägenheter. Nackdelen är att om vi fortsätter med detta kommer ni råka ut för kraftigt högre avgiftsökningar när räntorna stiger och när lånen under andelstal 1 fortsätter amorteras ned.

Nya avgifter och avgiftsfördelning från 2020-04-01

Styrelsen har varit lyckosam i omsättningen av föreningens största lån på 120 Mkr, där den tidigare räntan om 1,56% ersatts av en ny ränta om 0,65% att gälla fram till och med 2024-10-30. Med detta minskar räntekostnaden kraftigt och amorteringskapaciteten höjs med ytterligare drygt 1 Mkr per år de närmaste 5 åren. Styrelsen konstaterar mot denna bakgrund att det är angeläget att börja amortera på den lånesumma som utgör andelstal 2.

Varför gör vi denna amorteringsfördelning nu?

- Fortsätter vi som hittills kommer framtida avgiftsskillnader mellan lägenheter av samma storlek men som har olika andelstal 2 att öka än mer. Konsekvensen av detta riskerar bli en motsvarande lägre värdering för lägenheter med högsta andelstal 2, då avgiftsskillnaderna kommer synliggöra detta allt mer.
- Det kan inte vara rimligt över tiden att dom lägenheter med högre andelstal 2 än andelstal 1 ska amortera en mindre andel av lägenhetens totala skuld än övriga lägenheter.
- Då föreningen sedan sommaren 2018 möjliggör enligt stadgarna att frivilligt betala av andelstal 2 kommer omfördelningen av amorteringen att göra detta synbart mycket lönsammare för enskild lägenhet/medlem, och förmodligen resultera i ett ökat värde av bostadsrätten.

Konsekvenser av ny avgiftsfördelning för er med högsta möjliga andelstal 2

Med samma logik som ni har erhållit en procentuell större sänkning av den samlade månadsavgiften de tidigare åren genom att det ej amorterats på avgift 2, kommer ni att få en procentuellt ökad avgift under 2020 jämfört med övriga lägenheter. **Beräknad ökning för de 13 st 2:or kommer vara runt 34% och för 3:an och 4:an ca 28%.**

Erbjudande för att undvika höjning eller erhålla en kraftig sänkning av månadsavgiften!

För er medlemmar med maximalt andelstal 2 vill vi erbjuda er möjligheten att återbetala hela eller halva kapitalbeloppet som utgör andelstal 2. Nuvarande kapitalandelar är 400 000 kr för 2:orna och 600 000 kr för 3:an och 4:an. **Vi vill också informera om att Handelsbanken i samband med finansieringen av föreningens lån lämnar ett erbjudande till samtliga medlemmar i brf Västermalms Atrium.**

Välkommen till informationsmöte i styrelserummet entréplanet Lustgårdsgatan 16 den 27 eller 28 nov eller 2:a dec kl 19-20 eller 20-21. Om ni inte kan någon av tiderna, men vill ha mer information, mejla styrelsen@brfvastermalmsatrium.se.

Vänliga hälsningar från Styrelsen

Info – Info meeting regarding changes in the monthly rent for you tenant owners with a higher "andelstal 2"

Of all 165 flats in our owner association, you are 12 owners of 2 room flats, 1 owner of 3 room flat, and 1 owner of 4 room flat, where the original buyer had the possibility to reduce the purchase price with SEK 200 000 for a 2 room flat, and 300 000 for the 3 or 4 room flat. The reduction was financed by the association which borrowed the additional funding, and that funding was linked to the individual flat via "andelstal 2". This means that your flats carry a larger debt than the other flats with the same size as yours.

Current amortizations of loans linked to "andelstal 1" and "andelstal 2

As "andelstal 2" only represents the extra funding the association had to raise instead of receiving the same amount as equity from the original buyer, the monthly rent based on "andelstal 2" may only consist of interest rate costs and amortizations. When the elected board replaced Skanska AB:s representatives in the summer of 2016, we thought it was practical that amortizations on loans that were linked to "andelstal 1" since 12 flats didn't have any andelstal 2.

Outcome so far

Our interest rate costs have been much lower than originally projected by Skanska AB, and these cost reductions have so far been used to increase amortization by a tenfold on "andelstal 1", and reduction of charge for "andelstal 2". Because of this the outcome has been that you with the highest "andelstal 2" have had larger rent decreases than the others because you have not had to amortize at all on "andelstal 2". The negative side of this is that if we continue with this you will in the future end up with significantly higher rents than the other flats.

New rents commencing April 1, 2020

The Board has been lucky in negotiating rates for our largest loan of SEK 120mill, where the former 5 year fixed rate of 1,59% has been replaced by a new 5 year rate of 0,65%. This increases our amortizing capacity with roughly SEK 1 mill per year the next 5 years. We now realise that it's necessary to start to amortize on "andelstal 2" as well.

Why this change now?

- If we continue as before, future rent differences will increase between flats of same size but who have different andelstal 2. The outcome of this will a lower market value for flats with max andelstal 2 as the differences in rent will increase
- It is hard if not impossible to argue that flats with higher andelstal 2 than andelstal 1 shall amortize a less proportion of the flats underlying loans than the other 150 flats,
- The summer of 2018, the annual meeting decided to make it possible for the tenant owners to repay their andelstal 2 debt. By splitting the amortization between andelstal 1 and andelstal 2 it will be visually and a lot more profitable for all members (153) to repay their andelstal 2 loan, which will sharply decrease the monthly rent and in conjunction with this result in a higher value of the flat.

Outcome for you 15 flats due to start of amortization on "andelstal 2" (and continue on and. 1)

Whereas you have previously received a percentage wise higher reduction of the monthly rent compared to the other flats, you will get a higher percentage increase in 2020. **Calculated increase for you 13 owning the 2 room flats will be on average 34%, and for you 2 owning the 3 and 4 room flat an increase of ca 28%.**

Actions and offer to avoid increase in rent and also to improve your flats key ratios (loan/sqm and rent/sqm) relative to the other flats.

Our statutes permits the Board to offer all members with "andelstal 2" to individually amortize the entire amount of loan detached to it. For you 15 owners with the highest "andelstal 2" we want to offer you the possibility to amortize either the full amount or half the amount. Your current underlying amounts either SEK 400 000 for 2 room flats, or SEK 600 000 for the 3 and 4 room flat.

We also want to inform you that Handelsbanken, who are our new core lender will present an offer to all members regarding eventual financing of amortizing andelstal 2.

We welcome your to an info meeting in the "boardroom" located by the entrance Lustgårdsgatan 16, Nov 27th or 28th or Dec 2nd, at 19.00-20.00 or 20.00-21.00. If you can't make it any of this slots, but want further info, please mail styrelsen@brfvastermalmsatrium.se.

Kind regards, the Board of Västermalms Atrium

Information till er lägenhetsinnehavare som inte har något andelstal 2.

Bakgrund

Av föreningens 165 lägenheter, är ni 8 st 2:or, 2 st 3:a, 1 st 4:a och 1 st 6:a, där den första köparen av lägenheten erlade full upplåtelseavgift och därmed ej fick något andelstal 2.

Hantering hittills av avgiften för andelstal 2

Då andelstal 2 uteslutande baseras på den extra upplåning som föreningen gjorde för att reducera ursprunglig köpeskilling, kan och måste avgiften för andelstal 2 endast bestå av räntekostnad och amortering på detta lån. När vi tog över förvaltningen av föreningen från byggherren Skanska AB sommaren 2016 ansåg vi det praktiskt att all amortering gick på andelstal 1, då samtliga medlemmar hade detta andelstal.

Utfall av hittillsvarande avgiftsfördelning

Föreningens totala räntekostnader har de senaste 4 åren blivit avsevärt lägre än vad som initialt prognosticerades i den ekonomiska planen, och detta utrymme har använts för att göra extra amorteringar. Emellertid har den sjunkande räntekostnaden för lånen under båda andelstalen använts för amortering av lånen uteslutande under andelstal 1 enligt ovan stycke. Detta är i sig tillåtet och möjligt, men då amorteringarna blivit mer än 10 gånger större än ursprungligen beräknat så har konsekvensen för dom lägenheter med maximalt andelstal 2 blivit att de erhållit procentuellt sätt större avgiftsminskningar än resterande lägenheter på grund av de amorterat procentuellt lägre än övriga lägenheter. Nackdelen är att om vi fortsätter med detta kommer dessa råka ut för väsentligen högre avgiftsökningar när räntorna stiger, och när lånen under andelstal 1 fortsätter amorteras ned.

Nya avgifter och avgiftsfördelning från 2020-04-01

Styrelsen har varit lyckosam i omsättningen av föreningens största lån på 120 Mkr, där den tidigare räntan om 1,56% ersatts av en ny ränta om 0,65% att gälla fram till och med 2024-10-30. Med detta minskar räntekostnaden kraftigt och amorteringskapaciteten höjs med ytterligare drygt 1 Mkr per år de närmaste 5 åren. Styrelsen konstaterar mot denna bakgrund att det är angeläget att börja amortera på den lånesumma (45 Mkr) som utgör andelstal 2.

Varför gör vi denna amorteringsfördelning nu?

- Fortsätter vi som hittills kommer framtida avgiftsskillnader mellan lägenheter av samma storlek men som har olika andelstal 2 att öka än mer. Konsekvensen av detta riskerar bli en motsvarande lägre värdering för lägenheter med högsta andelstal 2, då avgiftsskillnaderna kommer synliggöra detta allt mer.
- Det kan inte vara rimligt över tiden att dom lägenheter med högre andelstal 2 än andelstal 1 ska amortera en mindre andel av lägenhetens totala skuld än övriga lägenheter.
- Då föreningen sedan sommaren 2018 möjliggör enligt stadgarna att frivilligt betala av andelstal 2 kommer omfördelningen av amorteringen att göra detta synbart mycket lönsammare för enskild lägenhet/medlem, och förmodligen resultera i ett ökat värde av bostadsrätten.

Konsekvenser av ny avgiftsfördelning för er utan andelstal 2

Genom att flytta den del av amorteringarna till andelstal 2 som överstiger ett belopp motsvarande 150 kr/kvm/år kommer ni erhålla en mycket kraftig **SÄNKNING AV MÅNADSAVGIFTEN**.

Beräknad sänkning för er från den 1 april 2020 kommer vara kring 45 %.

Vänliga hälsningar

Styrelsen