



Möjlighet att halvera  
månadsavgiften med  
frivillig återbetalning av  
andelstal 2

Visionen om boendet  
med låga avgifter, hög  
trivsel och höga  
lägenhetspriser



# Våra mycket goda förutsättningar!!



- Ringa underhållsbehov >20 år
- Stora lokalintäkter
- Garanterat låga räntekostnader i 5 år
- Möjlighet till återbetalning av andelstal 2

- Möjliggör en strukturell avgiftsnivå som är klart lägre än våra kostnader!

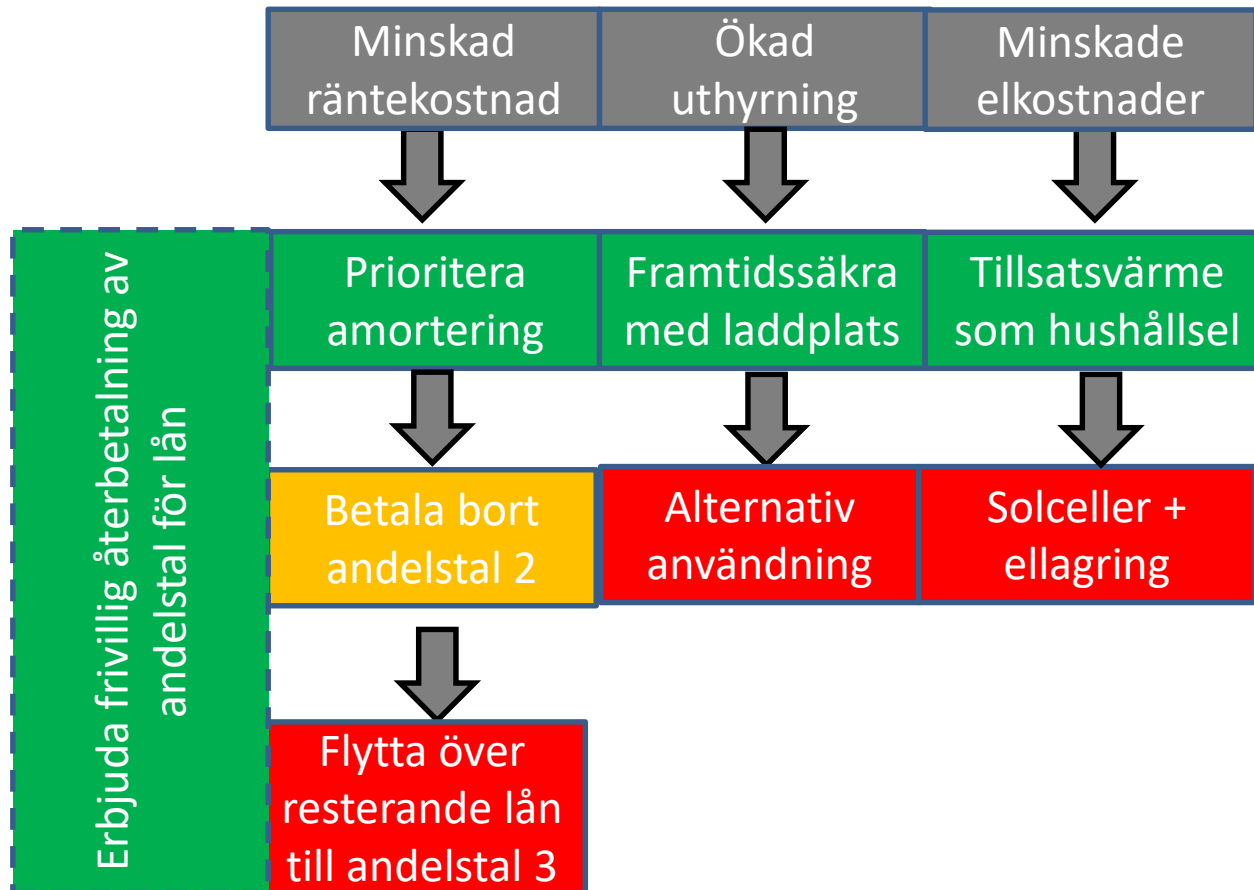
- Det enda som hindrar oss är den höga belåningen

# Jämförelser grannföreningar

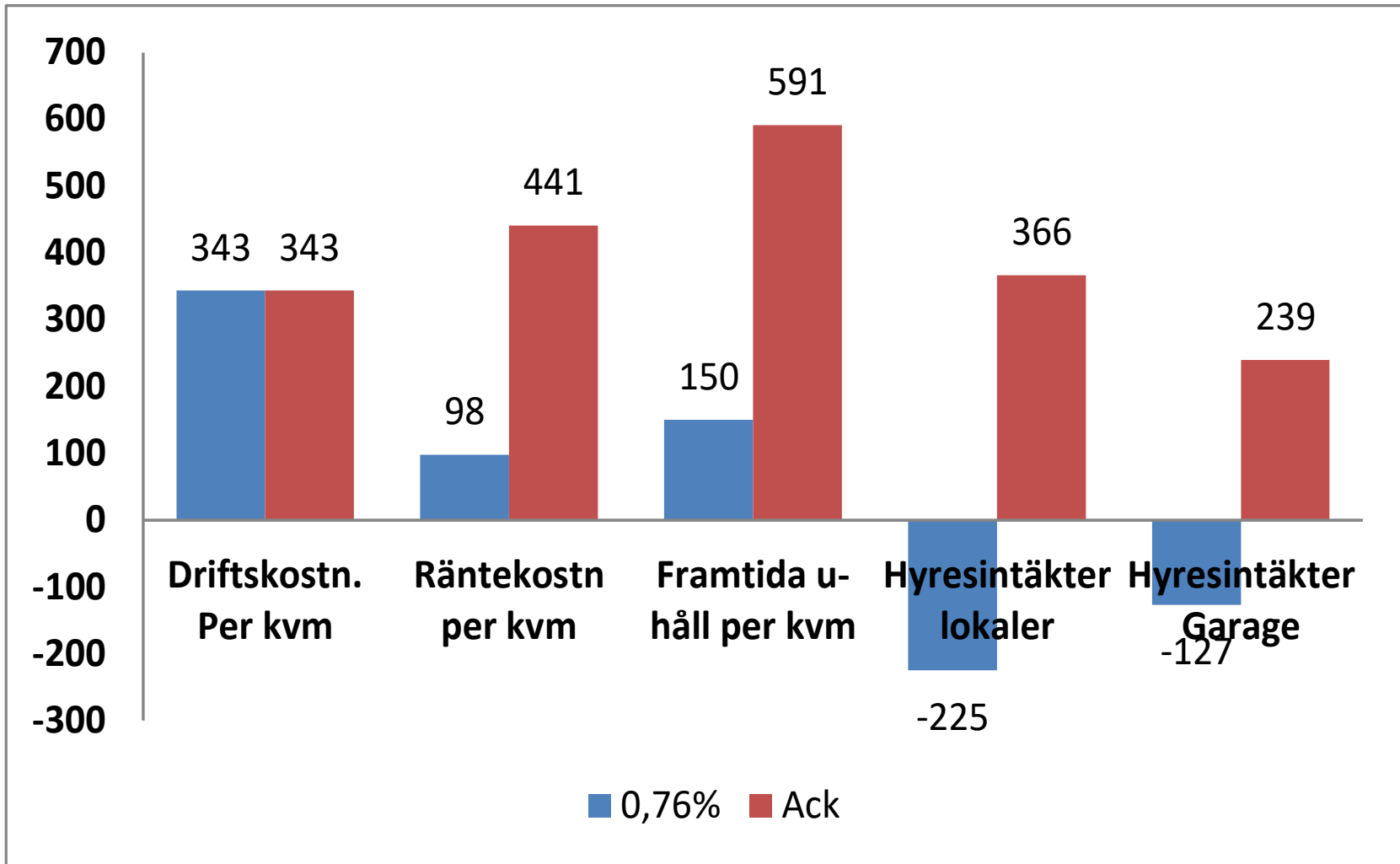


<b>Ekonomi ranking 2018</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>						
Nyckeltal	V-malmster		LHT 3	V-malm A		Välbehag	Glädjen	LHT 6				
Årsavgift kr/kvm	4	<b>533</b>	1	<b>516</b>	2	<b>523</b>	6	<b>624</b>	7	<b>633</b>	3	<b>531</b>
Avg om rta +3%+avskr 150 kr/kvm	1	<b>-632</b>	3	-721	6	-763	5	-689	4	<b>-660</b>	2	<b>-626</b>
Cashflow per kvm ex årsavgift	1	<b>-89</b>	6	-338	2	<b>-221</b>	3	<b>-248</b>	7	-344	11	<b>-476</b>
Min. avgift med avskr 150kr kvm	1	<b>239</b>	6	488	2	<b>371</b>	3	<b>398</b>	7	494	11	626
Lån per kvm totalyta	10	<b>13 115</b>	4	<b>7 772</b>	9	<b>13 085</b>	7	9 705	2	<b>5 533</b>	1	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>17</b>		<b>20</b>		<b>21</b>		<b>24</b>		<b>27</b>		<b>28</b>	
Tomträtt..									<b>Ja</b>		<b>Ja</b>	
Stora lokalintäkter	<b>Ja</b>				<b>Ja</b>		<b>Ja</b>		<b>Nja</b>			
<b>Ekonomi ranking 2018</b>	<b>7</b>		<b>8</b>		<b>9</b>		<b>10</b>		<b>11</b>			
Nyckeltal	Jublet		L-hag. ba	L-hag allé		Gladan	LHT 1-2		G-snitt			
Årsavgift kr/kvm	11	<b>750</b>	5	<b>616</b>	8	<b>691</b>	10	<b>714</b>	9	<b>694</b>		<b>621</b>
Avg om rta +3%+avskr 150 kr/kvm	7	-773	9	-854	8	-819	11	<b>-1 059</b>	10	<b>-878</b>		<b>-770</b>
Cashflow per kvm ex årsavgift	4	-261	8	<b>-448</b>	10	<b>-474</b>	5	-271	9	<b>-469</b>		<b>-331</b>
Min. avgift med avskr 150kr kvm	4	<b>411</b>	8	<b>598</b>	10	624	5	421	9	619		<b>481</b>
Lån per kvm totalyta	8	<b>12 065</b>	5	<b>8 518</b>	3	<b>6 497</b>	11	<b>21 284</b>	6	<b>8 626</b>		<b>9 654</b>
<b>Summa</b>	<b>34</b>		<b>35</b>		<b>39</b>		<b>42</b>		<b>43</b>			
Tomträtt..					<b>Ja</b>		<b>Ja</b>		<b>Ja</b>			
Stora lokalintäkter	<b>Ja</b>				<b>Ja</b>		<b>Ja</b>					

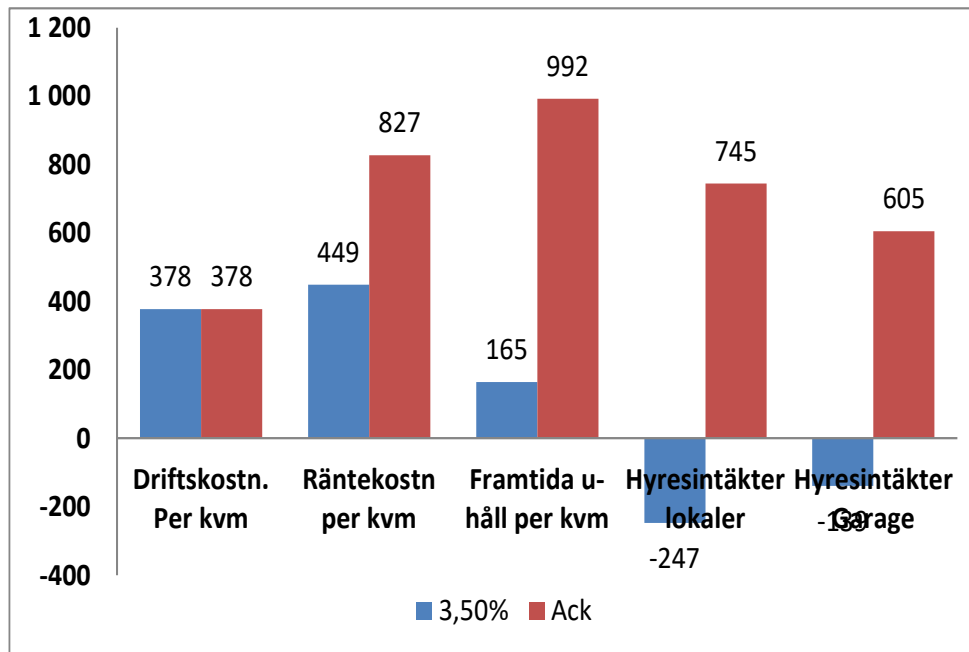
# Vägen till lägsta möjliga avgifter...



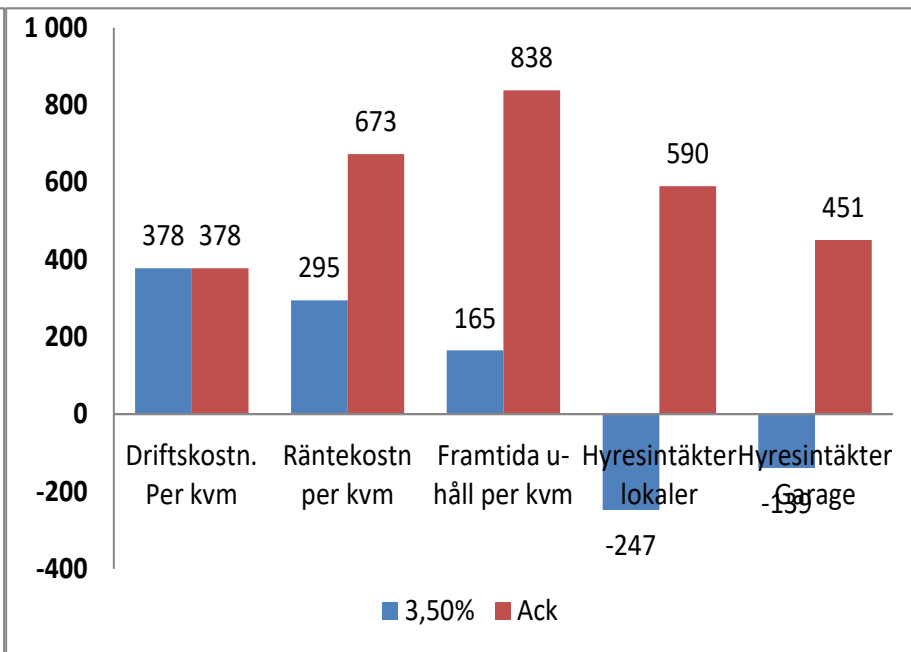
# Våra avgiftsförutsättningar 2020 ser lite för bra ut.....!



# Våra avgiftsförutsättningar 2025 om räntan är 3,50%.....!



Med andelstal 2



Utan andelstal 2

# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter

*Hur optimera/maximera värdet på våra lägenheter?*



**Skanska AB sålde en förening till oss med stora lån, stora lokalintäkter och ett nytt "underhållsfritt hus", men gav oss också ett extra andelstal genom att tidiga köpare kunde välja att betala en högre eller lägre insats för samma lägenhet!**

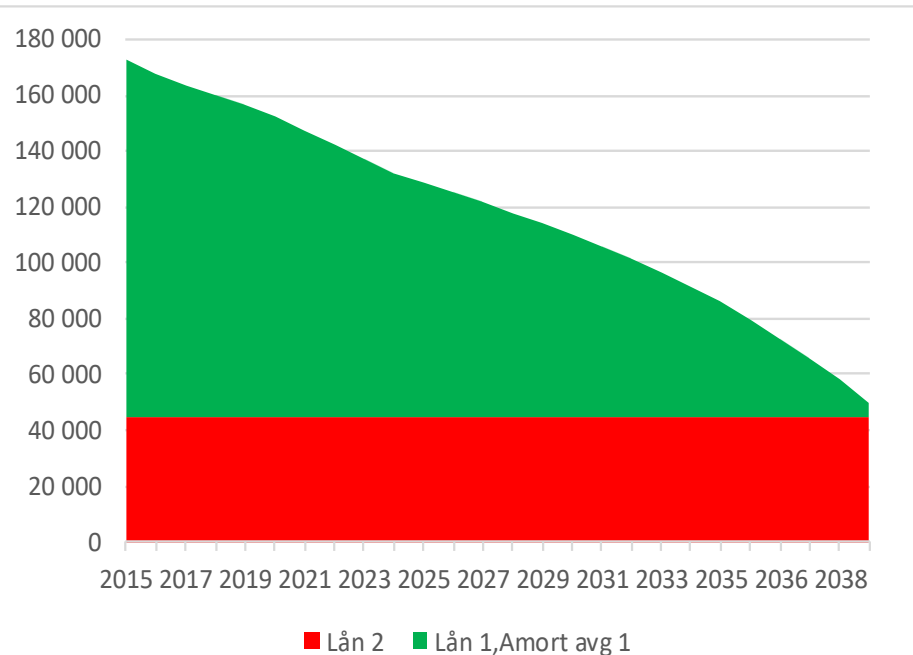
- ❑ ***Vi har allt mer upplevt hur andelstal 2 förvirrar för mäklare, köpare och säljare genom att lika lägenheter kan ha olika andelstal, och därmed olika avgift och belåning per kvadratmeter.***
- ❑ ***Då merparten av lånen ligger under andelstal 1, som alla har, har vi låtit amorteringarna hittills gå enbart på andelstal 1 (ej hållbart över tiden då skillnader i månadsavgiften mellan de utan andelstal 2, och de med max andelstal 2 kommer bli extremt stora)***
- ❑ ***Men vi vill få ner våra stora lån för att slippa kostnadsexplosion om räntor stiger***
- ❑ ***Vi har varit lyckosamma genom att nu i dagarna lyckats binda 75% av våra lån till en ränta om 0,65% i 5 år.....***
- ❑ ***Vi har givit oss själva möjligheten att återbetala andelstal 2, dvs den del av föreningens lån som är knutet till enskilda lägenheter.....***



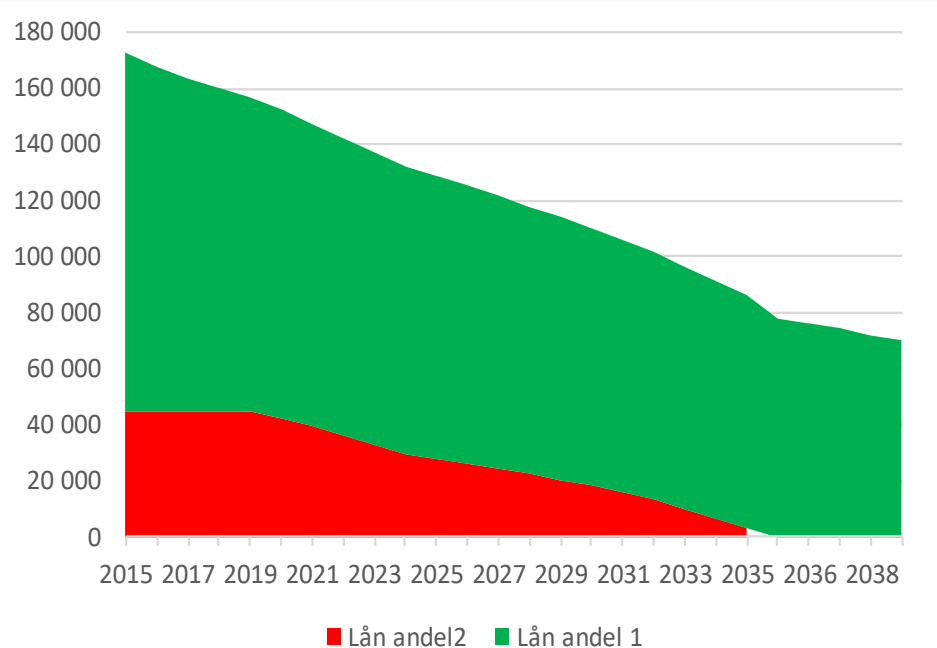
# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



## Fortsätta som hittills



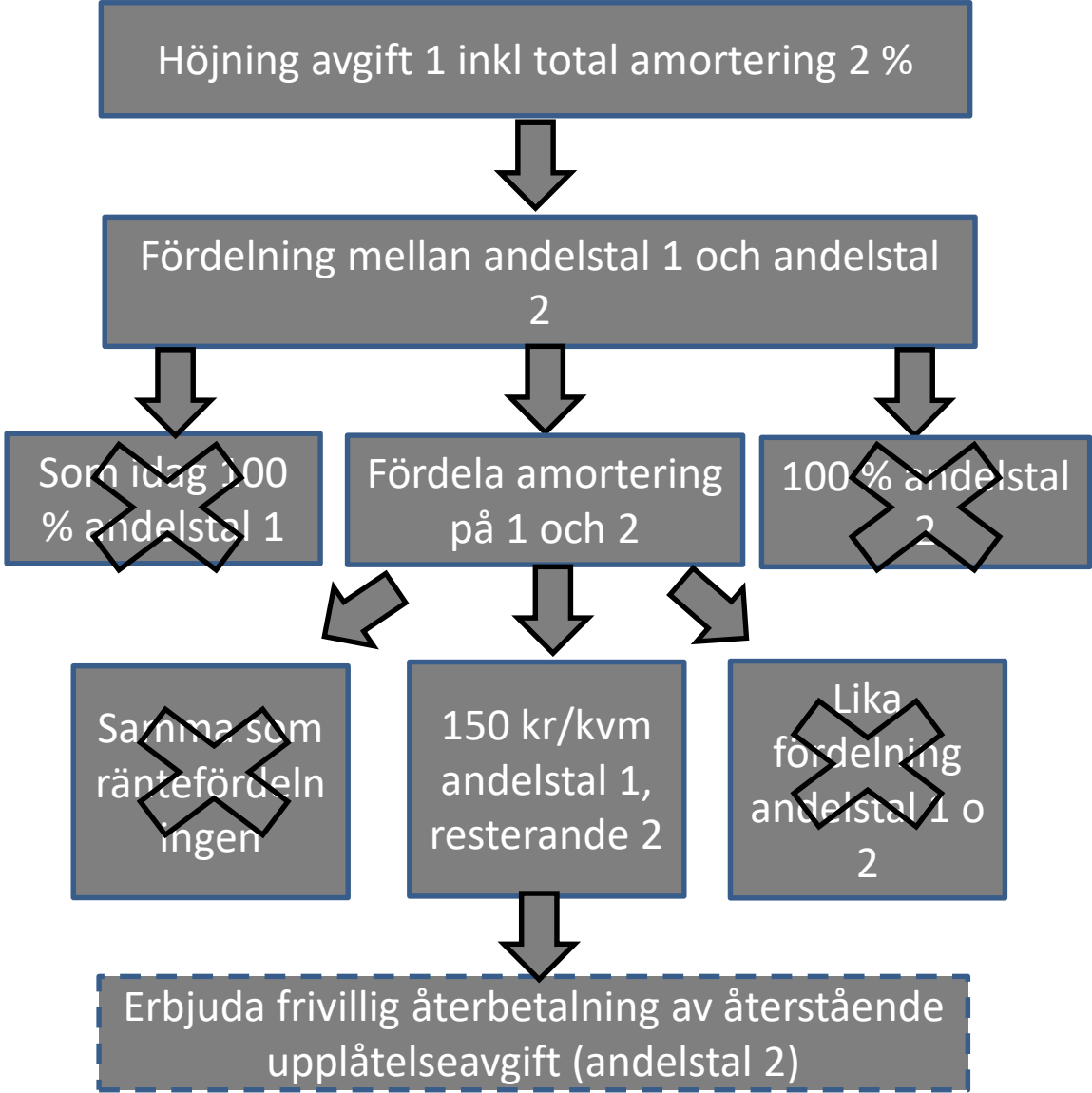
## 150 kr/kvm andelstal 1



Föreningen kommer vilja amortera efter 2035, och då hela amorteringen hamnar på andel 2 blir avgiftsskillnaderna enorma mellan "max andel 2 och övriga, i synnerhet de utan andelstal 2



# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



## Lägenhetsstatistik över andelstal 2

- 1. 12 st lägenheter har inget andelstal 2.**
- 2. 14 lägenheter har max andelstal 2**, av dessa är 12 st 2:or med andelstal 2 om 0,889%, 1 st 3:a med andelstal 2 om 1,333%, 1 st 4:a med andelstal 2 om 1,333%.
- 3. 1 st 2:a** har ett andelstal 2 om 0,667%
4. Övriga ( $165-12-14-1=138$ ) lägenheter har andelstal 2 på 0,444% om det är 2:or, 0,667% om det är 3:or eller 4:or under 90 kvm, och 0,889% för resterande 4:or till 7:or.
5. 0,444% motsvarar 200 Tkr, 0,667% motsvarar 300 Tkr, 0,889% motsvarar 400 Tkr, 1,333% motsvarar 600 Tkr, **totalt 45 Mkr.**



Räkneexempel på 2:a" på 46 kvm				
0	200 000	300 000	400 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,667%	0,889%	Andelstal 2
<b>2 023</b>	<b>2 282</b>	<b>2 412</b>	<b>2 541</b>	<b>Avgift idag</b>
0	-130	-195	-259	Ränteändr Andel 2
0	999	1 501	2 000	Amort. Andel 2
-925	-925	-925	-925	Amort. Andel 1
36	36	36	36	Höj 2% andel 1
<b>1 134</b>	<b>2 263</b>	<b>2 829</b>	<b>3 393</b>	<b>Avgift april 2020</b>
<b>-44%</b>	<b>-1%</b>	<b>17%</b>	<b>34%</b>	<b>Ändr %</b>
296	590	738	885	Avgift per kvm
8	58	1	12	Antal 2:or totalt



## Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm

0	300 000	600 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2
<b>3 242</b>	<b>3 631</b>	<b>4 020</b>	<b>Avgift idag</b>
0	-195	-389	Ränteändr Andel 2
0	1 501	2 999	Amort. Andel 2
-1 550	-1 550	-1 550	Amort. Andel 1
60	60	60	Höj 2% andel 1
<b>1 752</b>	<b>3 447</b>	<b>5 140</b>	<b>Avgift april 2020</b>
<b>-46%</b>	<b>-5%</b>	<b>28%</b>	<b>Ändr %</b>
243	478	713	Avgift per kvm
3	47	2	Antal 3/4:or totalt



## Räkneexempel på 4:a 97 kvm

0	400 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>3 575</b>	<b>4 094</b>	<b>Avgift idag</b>
0	-259	Ränteändr Andel 2
0	2 000	Amort. Andel 2
-1 721	-1 721	Amort. Andel 1
67	67	Höj 2% andel 1
<b>1 921</b>	<b>4 181</b>	<b>Avgift april 2020</b>
<b>-46%</b>	<b>2%</b>	<b>Ändr %</b>
238	517	Avgift per kvm
0	15	Antal 4:or



## Räkneexempel på 5:a 116 kvm

0	400 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>4 172</b>	<b>4 690</b>	<b>Avgift idag</b>
0	-259	Ränteändr Andel 2
0	2 000	Amort. Andel 2
-2 027	-2 027	Amort. Andel 1
79	79	Höj 2% andel 1
<b>2 224</b>	<b>4 483</b>	<b>Avgift april 2020</b>
<b>-47%</b>	<b>-4%</b>	<b>Ändr %</b>
229	462	Avgift per kvm
0	10	Antal 5:or totalt



## Räkneexempel på 6:a 165 kvm

0	400 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>5 650</b>	<b>6 169</b>	<b>Avgift idag</b>
0	-259	Ränteändr Andel 2
0	2 000	Amort. Andel 2
-2 786	-2 786	Amort. Andel 1
108	108	Höj 2% andel 1
<b>2 973</b>	<b>5 233</b>	<b>Avgift april 2020</b>
<b>-47%</b>	<b>-15%</b>	<b>Ändr %</b>
216	381	Avgift per kvm
1	7	Antal >146 kvm





**Vi rekommenderar att alla vi med andelstal 2 utnyttjar, om möjligheten finns, att göra en återbetalning av kapitalunderlaget för andelstal 2!**

- ❖ **Områdets lägsta avgifter kommer öka värdet på våra lägenheter**
- ❖ **Lägre belåning i föreningen ger hög motståndskraft mot avgiftshöjningar vid stigande räntor**
- ❖ **Bundna räntor till 2025 ökar tryggheten för oväntade avgifts/kostnadsökningar**

Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



# Appendix

# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



## Aktuell långsiktsprognos dec 2019

	Ek.plan													
Låneränta	4,40%		1,38%	1,45%	1,44%	1,39%	0,76%	0,78%	0,86%	0,91%	1,42%	3,50%	4,00%	4,50%
Snittavgift per m2	648	647	563	534	520	515	497	512	524	535	563	649	677	706
Avgift andelstal 1	0%	0,0%	0,0%	0,0%	-4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflation	2,0%	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Årsavgifter	7 926	772	6 881	6 068	6 360	6 299	6 072	6 262	6 407	6 543	6 885	7 938	8 282	8 628
Hyror lokaler	2 685	306	2 586	2 703	2 823	2 694	2 748	2 803	2 859	2 917	2 975	3 034	3 095	3 157
Garage	1 848	152	1 336	1 336	1 364	1 512	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786
Övrigt	0	2 041	92	241	149	90	100	102	103	105	106	108	109	111
Räntenetto	-7 700	-281	-2 395	-2 429	-2 348	-2 227	-1 188	-1 186	-1 270	-1 309	-1 970	-4 708	-5 240	-5 738
<b>Sum nettointäkt</b>	<b>4 759</b>	<b>2 990</b>	<b>8 500</b>	<b>7 919</b>	<b>8 348</b>	<b>8 368</b>	<b>9 288</b>	<b>9 567</b>	<b>9 718</b>	<b>9 906</b>	<b>9 679</b>	<b>8 090</b>	<b>7 998</b>	<b>7 945</b>
Taxebu. kostn	700	182	928	1 031	1 367	829	1 037	1 058	1 079	1 100	1 122	1 145	1 168	1 191
Värme	848	92	787	524	482	530	550	561	572	584	595	607	619	632
Övrig drift	2 547	386	2 328	3 042	3 289	2 929	2 461	2 510	2 561	2 612	2 664	2 717	2 772	2 827
<b>Driftskostnader</b>	<b>4 095</b>	<b>660</b>	<b>4 043</b>	<b>4 597</b>	<b>5 138</b>	<b>4 288</b>	<b>4 048</b>	<b>4 129</b>	<b>4 212</b>	<b>4 296</b>	<b>4 382</b>	<b>4 469</b>	<b>4 559</b>	<b>4 650</b>
Planerat underhåll	0	0	198	471	287	535	507	500	0	0	0	74	0	0
<b>Driftsres ink räntor</b>	<b>664</b>	<b>2 330</b>	<b>4 259</b>	<b>2 851</b>	<b>2 923</b>	<b>3 546</b>	<b>4 733</b>	<b>4 938</b>	<b>5 506</b>	<b>5 610</b>	<b>5 297</b>	<b>3 547</b>	<b>3 439</b>	<b>3 295</b>
Avskrivningar	5 686	679	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692
<b>Resultat</b>	<b>-5 022</b>	<b>1 651</b>	<b>-433</b>	<b>-1 842</b>	<b>-1 769</b>	<b>-1 146</b>	<b>41</b>	<b>246</b>	<b>814</b>	<b>918</b>	<b>605</b>	<b>-1 145</b>	<b>-1 253</b>	<b>-1 397</b>
Amort kortf. S	0	-3 256	-490	3 894	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	300	0	5 200	4 000	3 500	3 000	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	3 500	3 500	3 500
<b>Kassaflöde</b>	<b>364</b>	<b>5 586</b>	<b>-451</b>	<b>-5 043</b>	<b>-777</b>	<b>546</b>	<b>233</b>	<b>438</b>	<b>1 006</b>	<b>1 110</b>	<b>797</b>	<b>47</b>	<b>-61</b>	<b>-205</b>
Ingående kassa	664	50	5 636	5 185	141	-636	-90	142	580	1 586	2 697	3 494	3 541	3 480
Utestående lån	<b>172 700</b>	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	152 500	148 000	143 500	139 000	134 500	131 000	127 500	124 000

# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter

## *Nya lånevillkor ger ökat handlingsutrymme*



### Riktlinjer och principer för årsavgifter

1. Täcka löpande kostnader jämte förväntat årligt underhållsbehov om 150 kr/kvm
2. Intill dess att uthyrningsbara verksamheter kan finansiera en låneränta om 5% ska amortering prioriteras.
3. Ny upplåning skall endast ske om föreningen lånar billigare än enskilda medlemmar.
4. Avgiftsuttaget för andelstal 2 skall utgöras av den genomsnittliga räntesatsen på föreningens totala låneskuld.
5. Amortering på andelstal 1 ska motsvara förväntat årligt underhållsbehov om minst 150 kr/kvm – amortering utöver detta sker på andelstal 2 intill dess kapitalbelopp är återbetalt.  
*Tidigare skrivning:* Amortering sker för närvarande endast på lån som belastar andelstal 1.



# Beslutsunderlag uttag av årsavgifter



## Motiv till att börja amortera andelstal 2

1. Andelstal 2 förvirrar både för köpare, säljare och mäklare, med påföljd att lägenhet kan värderas för högt eller för lågt.
2. Om vi fortsätter att uteslutande amortera under andelstal 1, kommer de lägenheter som har en högre andel 2 än andel 1 successivt att få en relativt högre belåning per kvm, och därmed bli mer känsliga för ränteuppgångar "A-lag, B-lag, C-lag". Det kan också beskrivas som att de lägenheter som har lägst total belåning per kvm (andelstal 1 > andelstal 2) amorterar relativt sett mer, vilket är tvärtemot hållbar logik.
3. Total amorteringsförmåga ökar de närmaste 5 åren från ca 3 000 Tkr till ca 5 000 Tkr, givet vår årliga "inflationshöjning på 2 %" av nuvarande avgifter exklusive räntekostnaden för andelstal 2. Därmed ökar effekten beskriven i punkt 2 än mer.
4. Redan till årsskiftet 2020 kommer samtliga 12 lägenheter som idag inte har andelstal 2 att ha en belåning per kvm som understiger 10 000 kr/kvm. Skall dessa lägenheter fortsätta amortera lika mycket som de 15 lägenheter som har mellan 16 000-19 000 kr/kvm i lån?
5. Vad händer med värdet på dessa 14 lägenheter om räntorna över tid börjar stiga, och mäklare och framtida köpare börjar lära sig att lånebild och avgiftsbild kan skilja avsevärt mellan LIKA lägenheter?
6. För resterande 138 (84%) lägenheter blir effekterna av omfördelning av amortering små.
7. Vi är i den lyckosamma positionen att kunna möjliggöra för medlemmarna att betala av sitt andelstal 2 och därmed kunna visa på en belåning om under 10 000 kr/kvm och en väsentligt lägre månadsavgift, men om vi inte lägger amortering på andelstal 2, kommer inte månadsavgiften att kunna gå ner mer än marginellt då våra räntekostnader kommer förbli mycket låga fram till 2025. Det finns då inte mycket till incitament för att återbetala andelstal 2.