

## Bakgrund

På senare år har räntesatserna för lån generellt och specifikt även för bostadsrättsföreningar stigit rejält vilket påverkar ekonomin.

Räntekostnaden slår igenom till 100 % på våra månadsavgifter. Om vi, bostadsrättsägare, gör ett extra kapitaltillskott till föreningen kan Brf Torfyran amortera av hela lånet, på ca 4 MSEK i höst.

Efter att motionen skrevs har framkommit av årsredovisningen, not 16, att det är 2 lån som förfaller 2024-10-30 om totalt 7 809 600 SEK per 2023-12-31.

Räkneexemplet är baserat på att ena lånet amorteras av. Om stämman ställer sig positiv till förslaget, kan frågan lyftas om endast det ena lånet skall amorteras av eller båda. I det senare fallet skulle månadssänkningen kunna vara dubbelt så stor alternativt kan ökning av månadsavgiften undvikas. Exakt utfall beror på vad styrelsen har räknat med för månadsavgifterna.

## Fördelar med förslaget:

- månadsavgiften för bostadsrätterna sänks motsvarande sin andel av räntekostnaderna
- att varje bostadsrättsägare får beslutanderätt om hen vill ta lån eller inte för kapitaltillskottet
- om bostadsrättsägaren tar lån innebär det innebär det en besparing på 30 % av räntekostnaden om de totala räntekostnaderna inte överstiger 100 kSEK/brägare, annars 20 %
- om bostadsrättsägaren tar lån bestämmer hen själv om lånet ska vara rörligt eller med fast räntesats
- Torfyrans skuldsättningsgrad minskar vilket normalt medför att bostadsrättens värde ökar

Följande besparingskalkyl är baserad på att lånet, som ska lösas i höst, är på ca 4 MSEK och att bostadsrätternas totalyta är 2 616 kvm.

Kapitaltillskott per kvm blir då  $4\,000\,000 / 2\,616 = 1\,529$  kr. Räntekostnaden per månad ligger på  $4\% / \text{år} * 1\,529 \text{ kr} / 12 \text{ månader} = 5,10$  kr/kvm idag.

Exemplet är baserat på en trea med bostadsytan 93 kvm och en snittränta på 3 % fr o m kapitaltillskottet. Lånebeloppet är beräknat enligt  $93 * 1\,529 = 142\,197$  kr.

Antal kvm	Dagens månadskostnad		Eget lån 100 %		Besparing/månad		
	per kvm	totalt	Lånebelopp	Rörlig ränta	om 30 % avdrag	om 20 % avdrag	om inget lån
93	5,1	474	142 197	355	142	95	474

Förslag till **Beslut** på extra stämman

- att stämman i första hand bestämmer att framtida lån, vid respektive förfallodag, amorteras av utan förnyelse genom att föreningens bostadsrättsägare gör ett kapitaltillskott motsvarande bostadsrättens andel i föreningen
- att, om stämman inte är enhälligt för förslaget, stämman i andra hand beslutar att höstens lån amorteras av helt
- att, om full enighet inte nås, Årsstämman tar beslut med kvalificerad majoritet om extra kapitaltillskott och att styrelsen lämnar in ansökan till Hyresnämnden för godkännande.