

Information om avgiftshöjningar

[English below]

Som alla förmodligen vet så är det ett tuffare ekonomiskt läge i omvärlden än på mycket länge. Tyvärr så drabbas även vår förening av inflationen, ökade elpriser och höjda räntor. Detta har nu bidragit till att styrelsen fattat ett beslut om att höja avgiften för första gången sen föreningen bildades.

Som bakgrund till ovan beslut är det nedan punkter som främst bidragit till detta:

- Sommaren 2022 gick tre lån ut på totalt 96 miljoner som alla hade en väldigt förmånlig ränta. Efter omförhandling så har vi nu under sommaren bundit om dessa lån, men givet ränteläget, till en markant högre ränta. Detta har ökat föreningens räntekostnader med ca 2,3 miljoner per år.
- Sommaren 2023 kommer ytterligare två lån att gå ut på 69 miljoner som också har en förmånlig ränta. Ingen vet vad räntan kommer vara sommaren 2023 men givet ränteläget är det mycket troligt att räntekostnaderna även här kommer öka med 1–1,5 miljon per år.
- Vi får en ny tomträttsavgäld från och med 2023 som är 900 000 kr högre än tidigare, med en successiv ökning på 5 år, vilket i snitt ger en ökad kostnad på 180 000 kr per år de kommande 5 åren.
- Ökade kostnader kommer drabba förening framåt generellt då renoveringar, underhåll och liknande inte längre täcks in av 5-års garantin.

Föreningen har sedan start haft en strategi att binda lånen på 1–4 år och därför haft en relativt låg genomsnittsränta de senaste åren. Men detta medför också att vi nu successivt kommer få en högre genomsnittsränta om nuvarande ränteläge bibehålls eller blir ännu högre.

Ekonomi i vår förening är generellt bra och vi har ett stabilt kassaflöde där kassan har ökat ca 5–6 miljoner per år. Föreningen har sedan start i genomsnitt extramorterat ca 5 miljoner per år. Detta är något vi vill fortsätta med givet vår höga belåning.

För att möjliggöra detta är en höjning av månadsavgiften nödvändig.

Vår förening har idag ca 20 000 kr/kvm i skuld, vilket är högt även för en nybyggnation. Men om vi fortsätter med vår höga amorteringstakt sänker vi vår belåning per kvm till under 20 000 kr/kvm redan nästa år, samt att vi inom 4–5 år är nere på runt 18 000 kr/kvm. Detta kommer minska vår räntekänslighet och göra föreningen mer attraktiv.

Sammanfattningsvis:

För att bibehålla en stabil kassa, kunna fortsätta att extramortera för att få ner vår höga skuldsättning, minska vår räntekänslighet och bibehålla en god ekonomi framgent utan att äventyra vårt kassaflöde så har styrelsen beslutat att en avgiftshöjning på 15% är nödvändig.

Avgiftshöjningen träder i kraft till årsskiftet, januari 2023.

Mvh Styrelsen, styrelse@mittgladan.se

Rationale regarding increase of the fee

As everyone probably knows, it is a tougher economic situation in the outside world than in a very long time. Unfortunately, our association is also affected by inflation, increased electricity prices and increased interest rates. This has now contributed to the board deciding to raise the fee for the first time since the association was formed.

As a background to the above decision, the following points mainly contributed to this:

- In the summer of 2022, three loans were issued for a total of SEK 96 million, all of which had a very favorable interest rate. After renegotiation, we have now during the summer tied up these loans, but given the interest rate situation, at a significantly higher interest rate. This has increased the association's interest costs by approx. SEK 2.3 million per year.
- In the summer of 2023, two more loans will go out for SEK 69 million, which also currently have a favorable interest rate. No one knows what the interest rate will be in the summer of 2023, but given the interest rate situation, it is very likely that the interest costs will also increase by SEK 1–1.5 million per year.
- We will receive a new land fee from 2023 which is SEK 900,000 higher than before, with a gradual increase over 5 years, which on average gives an increased cost of SEK 180,000 per year for the next 5 years.
- Increased costs will generally affect the association going forward as renovations, maintenance and such are no longer covered by the 5-year warranty.

Since the beginning, the association has had a strategy of binding the loans for 1–4 years and therefore had a relatively low average interest rate in recent years. But this also means that we will now gradually get a higher average interest rate if the current interest rate is maintained or becomes even higher.

The finances in our association are generally good and we have a stable cash flow where the cash has increased by approx. 5–6 million per year. Since the very start, the association has on average extra amortized approx. SEK 5 million per year. This is something we want to continue with given our high mortgage.

To enable this, an increase in the monthly fee is necessary.

Our association currently has approximately SEK 20,000/m² in debt, which is high even for a new building. But if we continue with our high amortization rate, we will lower our mortgage per square meter to below SEK 20,000/square meter already next year, and that within 4–5 years we will be down to around SEK 18,000/square meter. This will reduce our interest rate sensitivity and make the association more attractive.

In summary:

To maintain a stable cash flow, be able to continue to extra amortize to reduce our high mortgage, reduce our interest rate sensitivity and maintain a good economy in the future without jeopardizing our cash flow, the board has decided that a fee increase of 15% is necessary.

The fee increase comes into effect starting next year, January 2023.

Best regards, The Board
styrelse@mittgladan.se