

Brf Magnolian.

Vår Räntekänslighet och ränteändringars påverkan på våra hyror.

Detta är en förkortad version av en analys av hur ökade räntor påverkar våra hyror. För mer information, med mer bakgrundsmaterial, se den mer omfattande analysen.

Årsredovisning för år 2022

I vårt bokslut finner vi följande information.

Räntekänslighet %: 14,8

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste hojas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Våra lån med bindningstider

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	0,65	2024-09-29	9 675 000
Stadshypotek	3,88	2025-09-29	8 217 000
Stadshypotek	0,70	2025-09-29	7 820 000
Stadshypotek	0,86	2026-09-29	10 112 500

Nuvarande ränteläge, Handelsbanken

Handelsbankens snitträntor, just nu. Gäller för mars, april har inte kommit ännu.

	3 mån ▲	1 år ▲	2 år ▲
Handelsbanken	3,85 %	4,63 %	4,47 %

När detta ränteläge gällde var styrräntan 3,0%. Att beakta när vi bedömer ränta vid förnyande av lån. En styrränta på 3,5% borde öka ovanstående räntor med ca 0,5%.

Riksbankens styrränta

Nu är styrräntan 3,50 % (från 26 april 2023). Nytt besked om ny styrränta kommer den 27 september med prognos nu på en ökning med 0% eller 0,25%.

Räntebanan bedöms att plana ut på 3,75%.

Förväntad bankränta vid förnyande lån.

Att välja ett 3 månaders lån är troligen rätt då vi kan förvänta oss en fallande räntebana efter "kommande" räntetopp.

Handelsbanken ligger nu på en snittränta på ca 4,35% (3 månaders 3,85+0,5) och i höst förväntas den då ligga på 0,25% högre dvs 4,60%. Vi antager att denna räntenivå ligger kvar till september 2024 då nästa lån skall omsättas. Vi förutsätter att vi kan förhandla fram till ett avtal lika med snittränta.

Styrräntan förväntas sänkas under 2024 men vi tar inte in detta i vår prognos då osäkerheten är stor om framtiden. Sverige bedöms ligga efter, i tid, jämfört med övriga Europa pga. av vår höga inflation.

Omsättning av lån

Vid kommande omsättningar av våra lån kommer att vi få en ökning av våra räntor, eftersom vi mycket låga räntor just nu, detta kommer att ge ökade räntekostnader som vi måste kompensera oss för genom en ökad hyra.

Och över ränteändringarna kommer även behov av kompenserings för ökning av andra kostnader såsom energi mm.

För vårt första lån som förfaller 2024-09-30 på 9 675 000 kr, som nu har en ränta på 0,65%, bedömer vi att det nya lånet får en ränta på 4,6%. Vi förutsätter att vi väljer 3 månaders bindningstid. Längre bindningstid ger sannolikt en högre ränta.

Ökningen av vår räntekostnad blir då 382 163 kr per år och om vi fullt ut skall kompensera för denna ökade kostnad måste hyrorna höjas med 15,8%. Hyreshöjning från 1/1 2025.

Liknade gäller för våra andra lån, kommande år 2025 och 2026, men osäkerheten är stor på vilka räntor som då kommer att gälla.