

Risets Vägförenings extrastämma 2019-06-03:

Underlag till beslut om finansiering av
vägupprustningen i sektion DP 536.

Bakgrund

- Den ännu ej upprustade delen av RVF´s vägnät ("OmrådeB" = DP536) skall enligt beslutet på extrastämman i November 2018 snarast möjligt upprustas till Nacka Kommuns specificerade vägstandard, innan kommunen bygger ut kommunalt VA-nät.
- Lantmäteriförrättningen från 2015-02-11 anger sektionsindelning och andelstal per fastighetstyp.
- 163 fastigheter är del av DP536: "Berörda fastigheter"
33 fastigheter är ej direkt berörda av denna upprustning.
- Kostnaden för upprustningen som nu skall finansieras är 19 MSEK motsvarande ca 114.000 kr per berörd fastighet.
- Upprustningen är upphandlad och påbörjad, med planerat färdigdatum senast 19-10-31.
- Nacka Kommuns anslutningsavgifter för VA samt kostnader för ev grävarbete på egen tomt är EJ inkluderade i de finansieringsalternativ som nu ska beslutas.
- Vid RVF´s årsstämma 2019-03-06 framkom önskemål från en tydlig majoritet om att styrelsen skulle presentera ett konkret förslag på om/hur vägupprustningen skulle kunna finansieras med banklån istället för med den tidigare annonserade kontantinsatsen per medlem.

Angreppssätt

- På RVFs årsstämma 2019-03-06 bad styrelsen om resurstillskott från frivilliga för att ta fram ett underlag för alternativ finansiering.
- Den frivilliga arbetsgruppen har tagit in offerter från två banker (SHB och SEB) samt rådgjort med juridisk expertis (Lindhés advokatbyrå, via RVFs medlemskap i Riksförbundet för Enskilda Vägghållare, REV) och har haft avstämningar med styrelsen.
- Vid RVF styrelsemöte 2019-05-07 beslöts att lägga fram finansieringsalternativen för beslut av medlemmarna vid en extrainkallad föreningsstämma 2019-06-03.

Utvärderade alternativ (ekonomiskt och juridiskt):

- A. Finansiering genom kontantinsats per berörd fastighet enl tidigare kommunicerade belopp och betalningsplan, via t ex sparade medel eller eget bolån.

- B. Finansiering genom banklån till RVF.
 - "Alla eller ingen", samtliga berörda fastigheter bär kostnaden för lånet baserat på de andelstal som beslutats i lantmäteriförättningen.

- C. Kombination av kontantinsats och banklån till RFV.
 - Enbart de berörda fastigheter som så önskar tar del i lånet, samtidigt som de berörda fastigheter som så önskar betalar kontant.

Utvärderade perspektiv

- Ägare till fastigheter som är del av ”Område B” / DP536.
- Övriga fastighetsägare som medlemmar i RVF.
- Styrelsen för RVF (beslutsprinciper, ansvar och administration).

Slutsatser ang realiserbarhet

- Alternativ "A", den sedan tidigare kommunicerade kontantinsatsen per fastighet i "Område B" / DP536, är gällande utgångsläge.
- Alternativ "B", lånefinansiering är möjligt såväl ekonomiskt som juridiskt.
 - RVF har fått lånelöfte från SHB och SEB, med bäst villkor från SEB.
 - En eventuell lånefinansiering kräver beslut på en extrastämma i RVF.
 - Enligt REV är det relativt vanligt att enskilda väghållare lånefinansierar vägupprustningar.
- Alternativ "C" (mixad finansiering) är ej möjligt av juridiska skäl.
 - En vägförening får inte agera bank åt enskilda medlemmar.
- Beslut på extrastämman
 - Enbart ägare till fastigheter i "Område B" / DP536 har rösträtt på stämman.
 - Varje närvarande medlem kan på extrastämman medföra max en skriftlig fullmakt för att rösta för icke närvarande röstberättigad medlem.
 - Ett finansieringsbeslut kan tas med enkel majoritet.

Fakta om alternativ "A": Kontantinsats

- Varje medlem finansierar enskilt sin egen kontantinsats via t ex sparade medel eller eget bolån.
- Totalt belopp per berörd fastighet: 114.000 kr med betalningsplan:
 - 31.850 kr med förfalldatum 2019-06-30
 - 41.000 kr med förfalldatum 2019-09-30
 - 31.150 kr med förfalldatum 2019-12-30
 - Ca 10.000 kr för ytskikt när Nacka kommun färdigställt VA i området.
- Att tänka på vid egen jämförelse
 - Ränteförhandling sker individuellt och kan ge olika utfall för olika hushåll.
 - Amorteringskravet på 1% gäller för HELA bolånet om det med ytterligare lån överstiger 50% av värdet.
 - Ränteavdraget är "politiskt hett" och kan förändras under de kommande 20 åren.
 - Alternativkostnaden att använda sparade medel är den förlorade ränteintäkten på 20 år.

Fakta om alternativ "B": Lånefinansiering

- RVF tar lån på 19 MSEK i SEB
 - Amorteringstid: 20 år med en amortering på 950.000 kr/år
 - Ränta bunden initialt i 3 år: 1,54%
 - Betalning av ränta o amortering sker kvartalsvis.
- Lånekostnaderna inkluderas i budgetbeslut för DP536 och uttaxeras till berörda fastighetsägare enligt gällande andelstal, med början i höst.
- Kostnad per berörd fastighet med andelstal 1,0:
 - 2019: ca 4.000 kr (amortering ca 2.900 kr, ränta ca 900 kr, admin ca 215 kr)
 - 2020, 2021: ca 7.700 kr/år (amortering ca 5.800 kr/år, ränta ca 1.700 kr/år, admin ca 215 kr/år)
 - 2022 - 39: Amortering ca 5.800 kr/år, räntekostnad beror på ränteläget, admin kostn ca 215 kr/år
- RVF är en prioriterad fordringsägare vid ev utebliven betalning fr enskild medlem.

Kostnadsjämförelse (Rta: 1,54%)

År		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Tot rta	p.p.
Lån	19 000 000	18 525 000	18 050 000	17 100 000	16 150 000	15 200 000	14 250 000	13 300 000	12 350 000	11 400 000	10 450 000	9 500 000	8 550 000	7 600 000	6 650 000	5 700 000	4 750 000	3 800 000	2 850 000	1 900 000	950 000	0		
Löptid mån	240	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
Ränta 3år	1,54%	142 643	277 970	263 340	248 710	234 080	219 450	204 820	190 190	175 560	160 930	146 300	131 670	117 040	102 410	87 780	73 150	58 520	43 890	29 260	14 630	7 315	2 929 658	17 973
Amort/år	950 000	4 75 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	950 000	4 75 000	
Rta + amo		617 643	1 227 970	1 213 340	1 198 710	1 184 080	1 169 450	1 154 820	1 140 190	1 125 560	1 110 930	1 096 300	1 081 670	1 067 040	1 052 410	1 037 780	1 023 150	1 008 520	993 890	979 260	964 630	482 315		
Admin/år	35000	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215		
Medlem	163	4004	7 748	7 659	7 569	7 479	7 389	7 300	7 210	7 120	7 030	6 940	6 851	6 761	6 671	6 581	6 492	6 402	6 312	6 222	6 133	3 174		
Extra avgift																								
Vanlig årsavgift		2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700	2700		
Totalt per år för varje medlem		6 704	10 448	10 359	10 269	10 179	10 089	10 000	9 910	9 820	9 730	9 640	9 551	9 461	9 371	9 281	9 192	9 102	9 012	8 922	8 833	5 874		
Egna medel																								
116 565 kr		Du har satt in 116 565 kr och skulle ha erhållit 21 189,61 kr som ränteinkomst efter skatt.																						
Ränta 1,2%																								
Skatt 30%		Ränta på ränteeffekten																						
Spartid 20 år																								
Eget bolån																								
Att tänka på vid eget bolån:																								
Nya pantbrev kostar 2% plus 375 kr plus bankens avgifter ca 1000 kr = 3 706 kr																								
Amorteringskrav på 1% på hela bolåneskulden om belåning över 50% och 2% vid belåning över 70% alt 10% amortering på kompletteringslån																								
Ränteaavdrag värde 30% upp till 100 000 kr i betalada räntor, därefter 21%																								

Hur påverkas övriga medlemmar i RVF av en eventuell lånefinansiering av DP536?

- Alla kostnader för lånet belastas enbart berörda fastigheter via beslutade andelstal.
- Inga kostnader ska belasta icke berörda fastigheter.

Vad innebär en eventuell lånefinansiering för RVFs styrelse?

- Ansvar:

- Genom den befintliga ansvarsförsäkringen via REV finns vid korrekt hanterat ärende inget personligt betalningsansvar för styrelsemedlemmar.
- Implementera en administration för betalning av ränta/amortering samt för fakturering av berörda fastighetsägare.
- Bibehålla DP536 som en separat sektion i redovisningen under lånets hela löptid.
- Omförhandling av lånevillkor med banken vid ränteändringstillfällen.

- Administrativa kostnader

- Uppskattas till ca 35.000 kr per år

Sammanfattning alternativ "A", Kontantinsats

KATEGORI	FÖRDELAR	NACKDELAR
Berörda fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">• Att "vara av med det".• Lägre årlig avgift till RVF jmf m alternativ B.	<ul style="list-style-type: none">• Förlorad alternativintäkt vid användande av sparade medel• Stora konsekvenser om egen lånefinansiering påverkar amorteringsreglerna eller inte kan göras med bolån.
Övriga medlemmar i RVF	<ul style="list-style-type: none">• Ingen påverkan	<ul style="list-style-type: none">• Ingen påverkan
Styrelsen (admin o ansvar)	<ul style="list-style-type: none">• Enklare administration• Mindre totalomsättning att ansvara för under kommande år.	<ul style="list-style-type: none">• Om enskilda medlemmar inte betalar enl plan kan det medföra problem med betalningar till entreprenören.

Sammanfattning alternativ "B", Lånefinansiering

KATEGORI	FÖRDELAR	NACKDELAR
Berörda fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">• Behöver inte söka o förhandla eget lån.• Kan använda ev sparade medel till annan investering.• Kan vara avgörande för att kunna bo kvar.	<ul style="list-style-type: none">• Kollektiv risk vid ev utebliven betalning från enskild fastighetsägare.• En hög årlig föreningsavgift kan upplevas negativt vid ev försäljning.• Ej möjligt med ränteavdrag per fastighet.
Övriga medlemmar i RVF	<ul style="list-style-type: none">• Ingen påverkan	<ul style="list-style-type: none">• Kollektiv risk vid ev utebliven betalning från enskild fastighetsägare. Bedöms som väldigt låg då en samfällighetsförening är en prioriterad fordringsägare (vid korrekt hantering).
Styrelsen (admin o ansvar)	<ul style="list-style-type: none">• Ingen admin för att fakturera och säkra betalning av engångsbeloppen.• Garanterad betalningsförmåga av entreprenörens fakturor oberoende av medlemmars betalningsdisciplin.	<ul style="list-style-type: none">• Ökad admin för inbetalning till banken• Ökad admin för fakturering av lånekostnader kvartalsvis/halvårsvis.

Slutsatser

- Två tydliga jämförbara alternativ finns för omröstning.
- Den största ekonomiska osäkerheten är ränteutvecklingen för ev lånefinansiering. Den slår dock lika för de olika alternativen.
- Om extrastämman beslutar om lånefinansiering:
 - Medlemmar måste inse vikten av god betalningsdisciplin
 - Föreningen bör etablera en tydlig rutin för hantering av sena eller uteblivna betalningar.

FRÅGOR?