

Analys av borgensavgift till Stiftelsen Hyltebostäder

Upprättad enligt uppdaterad vägledning 2021-09-01 från Sveriges Allmännytt, SKR och Kommuninvest samt referensinformation från Kommuninvest.

Fram till och med 2021 har Hylte kommun lämnat borgen hos Kommuninvest för Hyltebostäders lån från Kommuninvest. Hylte kommun har debiterat Stiftelsen Hyltebostäder en borgensavgift på 1 % av lånebeloppet vilket motsvarar 1 320 000 kr i dagsläget.

Analys av förutsättningar avseende borgensavgift till Stiftelsen Hyltebostäder.

Den marknadsmässiga borgensavgiften fastställs i ett intervall som begränsas uppåt och nedåt. Av Albolagen och Inkomstlagen uppåt och av Allbolagen och EU:s statsstödsregler nedåt. Kommunfullmäktige fattar beslut om riktlinjer och process för borgensavgifter i sin finanspolicy. Kommunfullmäktige fastställer ett principbeslut om borgensram, maximal löptid för borgen och kriterier för en marknadsmässig avgift.

Specifikation av lån för Hyltebostäder

Affärsreferens	Lånebelopp	Startdatum	Slutdatum	Lånebelopp (Valuta)	Räntetyp	Räntesats	Marginal
KI_109594	20 000 000,00	2019-03-20	2029-03-13	SEK	Fast	1,4000%	
KI_115903	20 000 000,00	2019-09-19	2024-10-02	SEK	Fast	0,1100%	
KI_130426	17 000 000,00	2020-12-01	2023-11-13	SEK	Rörlig		0,1800%
KI_135999	15 000 000,00	2021-05-31	2024-06-19	SEK	Fast	0,2800%	
KI_91877	30 000 000,00	2017-09-26	2022-06-01	SEK	Fast	0,8600%	
KI_91878	30 000 000,00	2017-09-26	2027-09-27	SEK	Fast	1,9400%	
Summa	132 000 000,00						

Analys alternativa lånevillkor, kreditrating av Hyltebostäder A eller AA.

Till vilka villkor kan Stiftelsen Hyltebostäder låna om inte borgen av Hylte kommun erhållits. Kreditvärdighet, finansiell ställning och ställda pantbrev är poster som avgör lånevillkoren. Med hänsyn till Hyltebostäders soliditet, avkastning på totalt kapital och resultat är ekonomienhetens bedömning att kreditvärdigheten skulle hamna på rating A eller AA.



Avgifter jämförelse med privata bolag. Upplåningsräntor, borgensspread och borgensspread - räntekurva.

Enligt Kommuninvests referensinformation har AA-företag en upplåningsränta på i genomsnitt de senaste två åren 0,59 % , A-företag har 0,75 % och BBB-företag har 0,96 %. Vid den senaste observationen 2021-07-01 var räntan för AA-företag 0,45 %, A-företag 0,50 % och BBB-företag 0,63 %. Ekonomienheten gör en försiktig bedömning av Hyltebostäders rating till A.

Genomsnittsräntan för A-företag är 0,75 %. Enligt förteckningen ovan för Hyltebostäders lån är genomsnittsräntan 0,795 %. För lån tagna de senaste två åren är genomsnittsräntan 0,19 %. Ränteskillnaden för lån tagna de senaste två åren blir 291 200 kr. Senaste observationen för A-företag 2021-07-01 är 0,50 % och 2021-06-01 var det 0,60 %. Senaste observationen för Hyltebostäder är 2021-05-31 0,28 %. För det senast lånet gör det en ränteskillnad på 48 000 kr per år i lägre ränta. Hyltebostäders tre senaste lån har lägre ränta medan de tre äldre lånen har högre ränta.

Den genomsnittliga löptiden för Hyltebostäders lån är 5,9 år. Genomsnittlig kvarvarande löptid är 3,5 år.

Borgensspread är den generella skillnaden mellan upplåningsränta för privata företag och för kommunföretag. Genomsnittligt för de senaste två åren är det för AA-företag 0,40 %, A-företag 0,57 % och BBB-företag 0,73 %. Den senaste observationen 2021-07-01 ger för AA-företag 0,30 %, A-företag 0,40 % och BBB-företag 0,45 %. Beräkning enligt borgensspread ger en ränteskillnad på 296 400 kr.

Borgensspread - räntekurva kan användas för kalkyler av borgensavgift för lån med olika lång löptid. Hyltebostäders lån omräknat till 1 års löptid för räntekurvan A-företag har en genomsnittlig borgensspread på 0,08 %. För lånet med längst löptid är borgensspreadet 0,291 %.

Uteblivna kostnader för alternativ finansiering, t.ex stämpelskatt för pantbrev motsvarar 2 %.

1. Om vi antar att den ekonomiska livslängden för fastigheter som upplåning skett till är 40 år och avskrivning på dessa sker med 2,5 % då blir det periodiserade värdet av att inte ta ut pantbrev 0,05 % eller 66 000 kr per år.
2. Alternativt kostnaden för Stiftelsen Hyltebostäder att slippa ha ett marknadsprogram för att kunna bedriva upplåning på marknaden är svår att bedöm
3. Ytterligare en fördel Hyltebostäder har av att Hylte kommun lämnar borgen är att det finns ett kreditutrymme för de pantbrev som inte behöver tas ut. Idag finns det inga andra krediter än från Kommuninvest.
4. Besparad kostnad för att inte bedriva pantbrevsupplåning är enligt graf för räntekurva beräknad till 105 600 kr.

Otillåten värdeöverföring

Om borgensavgiften sätts högre än vad som skulle kunna bedömas vara marknadsmässigt kan detta anses vara en otillåten värdeöverföring mellan Hyltebostäder och Hylte kommun.

Sammanfattning

Hyltebostäders genomsnittliga ränta de två senaste åren uppgår till 0,19 % jämfört med privata bolag som betalat ränta motsvarande 0,75 % för sina lån. Ränteskillnad mot privata bolag beräknas till 291 200 kr. Används grafen för borgensspread blir ränteskillnaden 296 400 kr. Besparing av periodiserad kostnad för stämpelskatt beräknas till 66 000 kr och besparad kostnad för att inte bedriva pantbrevsupplåning beräknas till 105 600 kr. Besparingen för den fördel Hyltebostäder har i ett kreditutrymme för de pantbrev som inte behöver tas ut har ej kunnat bedömas eller beräknas och är i nuvarande läge inte aktuellt eftersom inga andra krediter har tagits.

Ränteskillnad och kostnadsbesparingar angivna ovan ger en beräknad borgensavgift på 0,89 % för de senaste två åren. Sammantaget av ovanstående görs bedömningen att Hylte kommuns uttag av borgensavgift från Hyltebostäder på 1 % ligger inom ramen för marknadsmässig nivå med tanke på att kalkylen är ungefärlig, att lånen har olika lång löptid och att förutsättningar inte alltid i alla delar stämmer överens i jämförelse med index från S&P Sweden.

Analysen av borgensavgift göres varje år och borgensavgiften fastställs årligen av Kommunfullmäktige i samband med den årliga budgeten. Hyltebostäders upplåning får endast ske med kommunal borgen och inom av kommunfullmäktige beslutad borgensram. Borgensavgift ska från och med nya lån upptagna efter 2022-01-01 kopplas till den enskilda krediten. Omsättning av lån hos Kommuninvest ska behandlas som om det motsvarade ett nytt lån.