

Finansiering av byggemenskaper



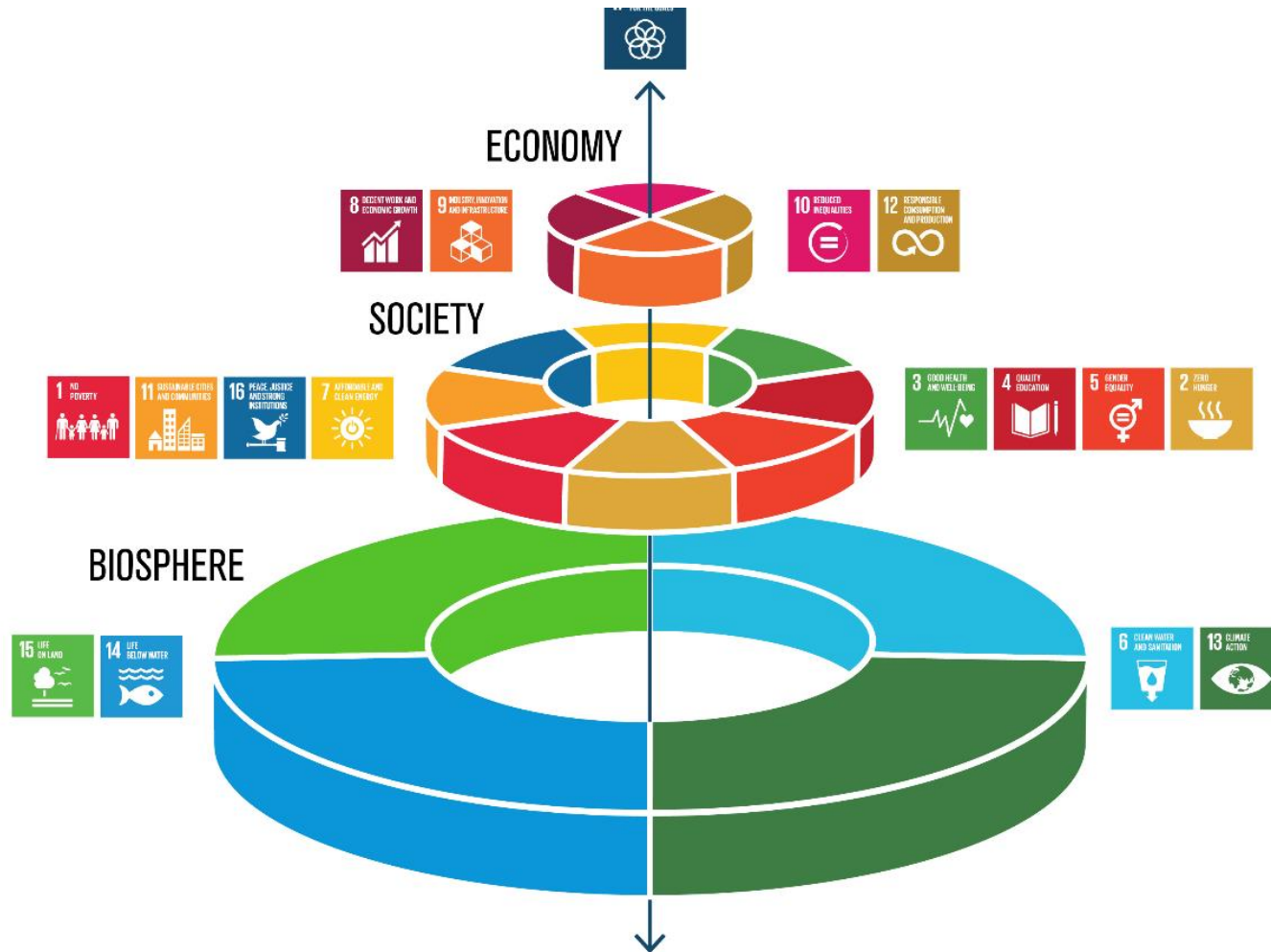
PROUD MEMBER

Kristoffer Lüthi, styrelseordförande

20 år 1998-2018
Ekobanken

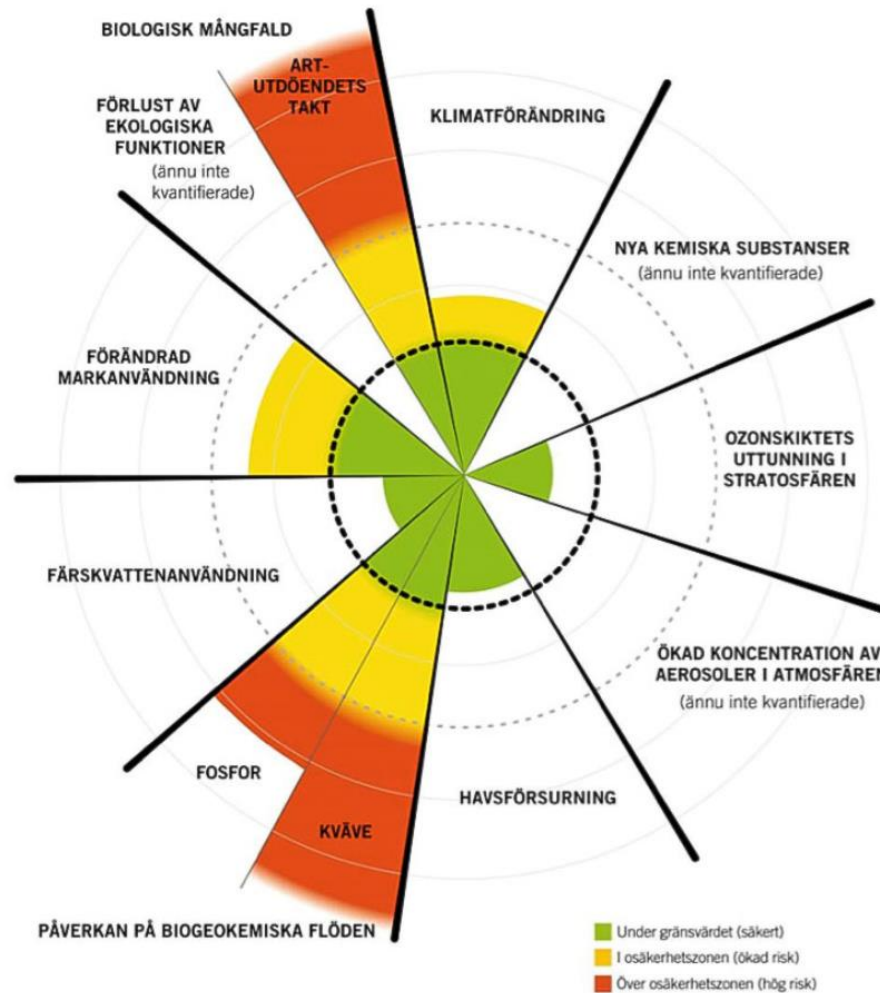
Ekobanken
ekologiskt - socialt - kulturellt

Utgångspunkt i de globala målen



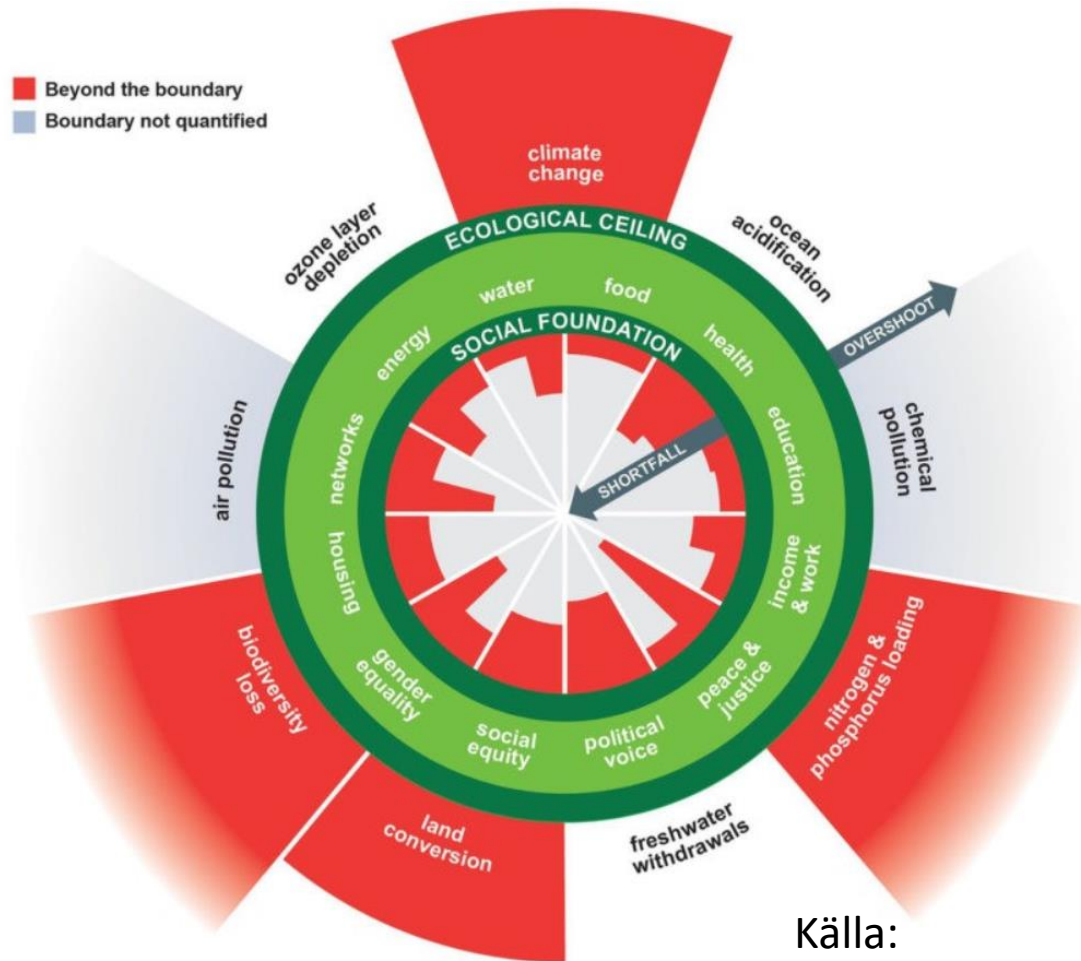
Graphics by Terker Lohrman/Azote

Planetens gränser



Källa: Stockholm Resilience Centre

Socialt fundament



Källa:

<https://www.kateraworth.com/doughnut/>

Principerna bakom ”sustainable banking”



Ekobanken
ekologiskt - socialt - kulturellt

Korta fakta om Ekobanken

Startade 1998

Kooperativ medlemsbank med ca 2 500 medlemmar

Enda bank i Sverige som öppet och transparent redovisar vilka som har lån i banken

Cirka 6 500 kunder, varav 1 000 företagskunder

Inga kreditförluster

Kontor i Stockholm och Järna med totalt 20 anställda

Balansomslutningen per 31 december 2019 är 1,1 miljard kronor

Medlem i bl a Global Alliance for Banking on Values (gabv.org) som organiserar ca 65 banker globalt. Alla arbetar med bank och finans för att skapa en hållbar utveckling. Medlem i Coompanion, Hela Sverige ska Leva! et c

Ekobanken

ekologiskt - socialt - kulturellt

Ändamålet kommer först

Verksamheten ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och den ska ligga i linje med principerna för en hållbar bankverksamhet med bl a triple bottom line.

Ändamålet ska bidra till ett eller flera av FNs 17 hållbarhetsmål.

Ändamålet ska ligga inrymmas inom planetens gränser och mänsklighetens förmåga.

Hållbarhetsrabatt sedan 2014

Svanenmärkta hus och lägenheter

Miljöbyggnad Guld och Silver

Eget formulär för dem som inte går igenom en certifiering

Utlåningen är nyckeln



Stacken bygger
för hållbarhet

Ekobanken
ekologiskt - socialt - kulturellt

Finansieringar

Byggkreditiv ofta med Boverkets kreditgarantier

Slutplaceringar för hyresrätter, bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar

Arbetar både med bostadsutvecklare och byggemenskaper

Långsiktig partner genom lånets löptid

Utvecklingsfaser

IDÉSKEDE

UTFORMNINGSSKEDE

PRODUKTIONSSKEDE

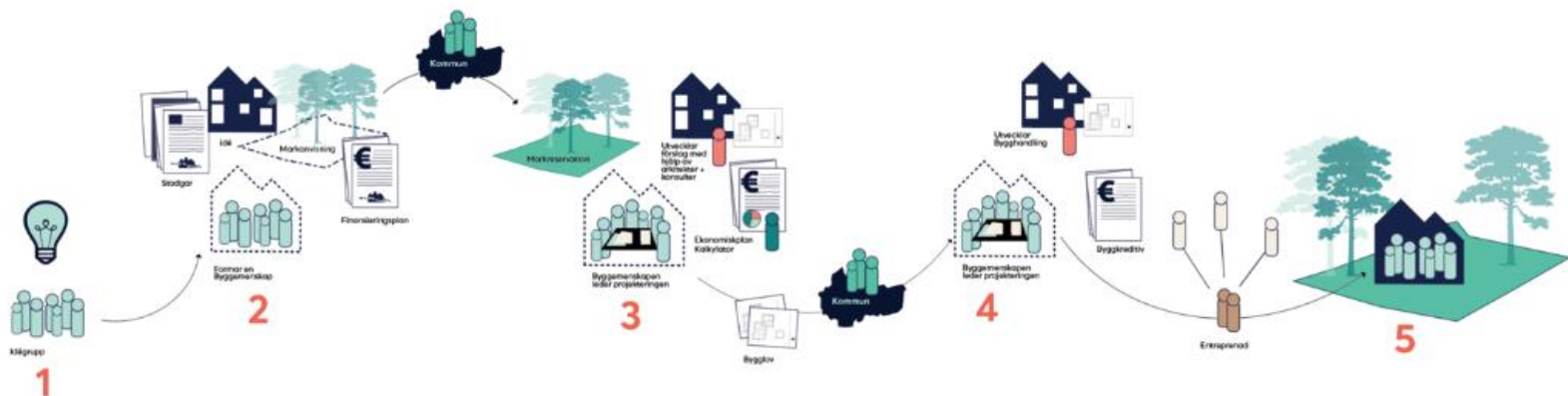
INFLYTTNINGSSKEDE

Intresse-
gemenskap

Projekterings-
gemenskap

Bygg-
gemenskap

Ägar-
gemenskap



Ekobanken
ekologiskt - socialt - kulturellt

Idéfas

Idéfasen kan vara lång och yvig

Det krävs i normalfallet ingen bankkontakt

Kostnaderna är låga (fika)

Mindre undersökningar kan göras

Idéfas – exemplet Trosa Lagnö

Grupp som kände varandra från början

Leaderprojekt som gav medel till en förstudie

Befintlig intilliggande BRF

Förutbestämd tomt

Kontakt med kommunen

Möten med banken

Studiebesök och goda exempel

Första kalkylerna – markpriser och översiktliga byggkostnader, insatser, avgifter och hyror

Bestämna upplåtelseform - stadgar för en kooperativ hyresrättsförening



Utformningskede

Arbetsuppgifter och risker

Stort arbete med projektering med kostnader för konsulter, utredningar, bygglovsprocess

Kräver mycket tid och engagemang från gruppen och dess medlemmar och en projektlots eller liknande kan behöva hyras in

Det finns inga bankmässiga säkerheter i denna fas

Kan täckas med:

Privata lån

Statligt stöd till byggemenskaper i tidiga faser

Denna fas handlar mycket om att täcka av de risker som kommer senare

Utformningsskede – Trosa Lagnö

Ekonomisk plan upprättades med fastställande av de egna insatserna

Förhandsbesked från Boverket avseende kreditgaranti

Förhandsvärdering av det färdiga objektet

Diskussion med kreditgivare, både banken och privatpersoner som valt att engagera sig med privata lån

Banken krävde att alla enheter skulle vara tecknade

Denna fas kräver ofta konsultstöd i form av en lots, något som inte anlätades i detta fall

Detaljplaneprocess

Bygglovsprocess

Upphandling

Egna arbetsinsatser



Produktionsskede

Arbetsuppgifter och risker

Omfattande byggprojekt med många inblandade och många beslut som ska fattas längs vägen

Osäkerhet i avtal med entreprenörer

Risk att värdet understiger det som har lagts in i form av pengar

Att de pengar som krävs under denna fas inte täcks av motsvarande värde

Kan lösas med:

Totalentreprenad

Boverkets kreditgarantier under byggtiden

Tomträtt under byggtiden, uppskjuten moms, stark byggare som kan fakturera i efterskott

Ekobanken

ekologiskt - socialt - kulturellt

Produktionsskede – Trosa Lagnö

Byggnadskreditiv med fastställd lyftplan

Garantin från Boverket löpte under hela produktionstiden, med två månaders försening

Bildade eget byggnadsaktiebolag som ett dotterbolag till den kooperativa hyresrättsföreningen för att kunna skjuta fram momsens i processen

Tät dialog med banken som skötte utbetalningarna till totalentreprenören

Interimistiska slutbesked gjorde att inflyttning kunde ske innan alla delar var klara. Dock måste allt som är bostäder vara klart innan kreditivet kan släppas.

Bygget blev klart tidig vår 2018.



Förvaltningsfas

Arbetsuppgifter och risker

Förvaltningsfasen är en långsiktig process och övergången från byggemenskap till bostadsgemenskap kan vara svår

Långsiktig fastighetsförvaltning kan vara krävande

Denna fas får ta hand om fördyringar i produktionsfasen

Här kan det fattas pengar för det som banken inte kunde finansiera

Det kan finnas vakanser/tomma lägenheter (främst HR och KHR)

Problematiskt om värdet understiger produktionskostnaden

Kan hanteras med:

Högre hyror/avgifter

Boverkets kreditgarantier under förvaltningsfasen

Att det finns en kö av människor som vill bo där, eller se till att föreningen kan äga några lägenheter själv och hyra ut dem

Förvaltningsfas – Trosa Lagnö

Insatserna från medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen har kommit in och användes för att betala slutfakturan och momsens

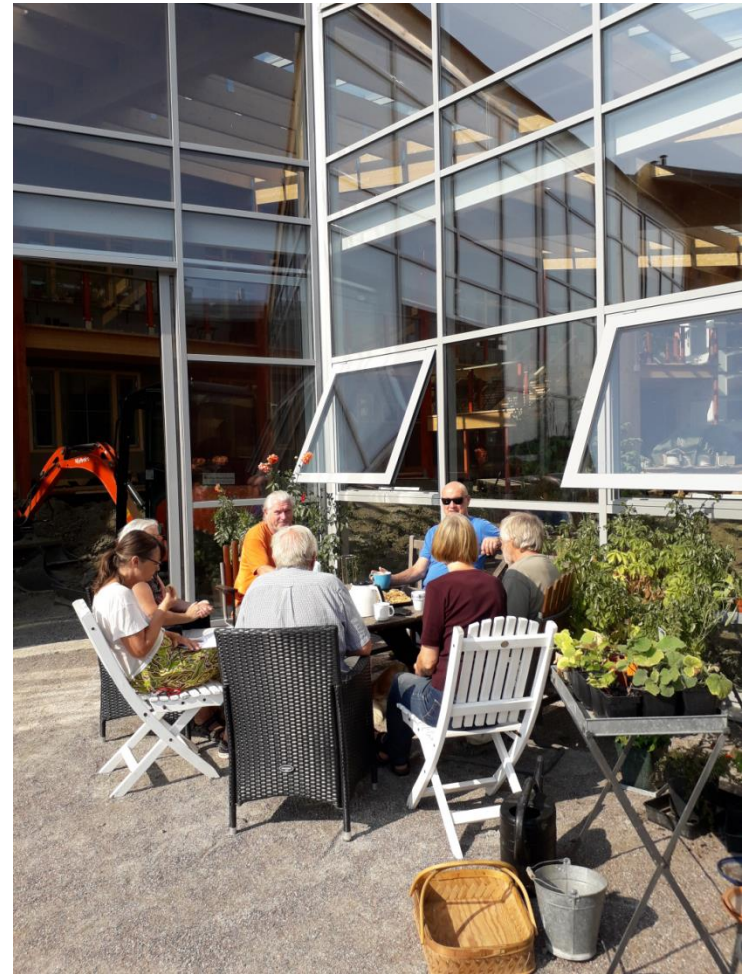
Lånet är slutplacerat och amorteringen har påbörjats

Garantin från Boverket kan ligga kvar eftersom Boverket kan gå upp till 95% belåning för kooperativa hyresrätter (är numera sänkt till 90%)

Första medlemmarna har flyttat och andra har flyttat in.

Styrelsen har bytt besättning

Förråd byggs under hösten 2020



Tack!

kristoffer.luthi@ekobanken.se

070-551 77 50

www.ekobanken.se

Ring och boka en tid med någon av bankens lånehandläggare på 08-55171470. Bankens låneavdelning finns på vårt kontor i Gamla Stan i Stockholm