# Checklista för BRF´er - lokalhyresgäster och Corona

## Bakgrund

Det finns drygt 70 bostadsrättföreningar i Sjöstaden, med nästan 150 uthyrbara lokaler. Föreningarnas totala hyresintäkter från uthyrning av lokaler uppgår till minst 50 miljoner per år. Till detta ska läggas alla andra lokaler som hyrs ut av fastighetsbolag.

## Vad är problemet?

I och med Coronakrisen har en stor del av de små lokalhyresgästerna tappat stora delar av sina intäkter. Fortsätter krisen är risken är hög att det stora utbudet av varor, tjänster och service i Sjöstan eroderas och att många lokaler kommer stå tomma framåt sommaren, och då på obestämd tid framöver. Ett sådant scenario innebär att människors liv riskerar gå i spillror att Sjöstan blir mindre trivsamt.

## Varför engagerar sig Sjöstadsföreningen?

Sjöstadsföreningen engagerar främst de bostadsrättföreningar som är medlemmar. Av Sjöstadsföreningens medlemmar har 75 procent av föreningarna med hyresgäster blivit kontaktade med en begäran om att få sänkt hyra.

Problemet Hammarby Sjöstad står inför är mycket större än så. Sjöstadsföreningens mål är att försöka minimera skadorna för Sjöstaden, och bidra till att alla hyresgäster kan övervintra/överleva tills konjunkturen vänder.

## Vad gäller egentligen om hyresreduktion?

Hyreskostnaderna är bara en del av ett företags samlade kostnader. Oftast domineras kostnaderna av löner. Att reducera hyran kan därför endast till en viss, men kanske helt avgörande, del hjälpa vissa verksamheter att övervintra ett par månader. En hyresreduktion kan dock aldrig ersätta intäkter. De enskilda hyresgästerna måste därför själva till största del ta ansvaret för att ekonomin går ihop.

Det statliga hyresstödet är ett riktat stöd till fastighetsägare med hyresgäster inom vissa branscher. Stödet gäller enbart för andra kvartalet 2020. Som mest kan en hyresvärd få upp till 25 procent av den ursprungliga hyran i hyresstöd men det förutsätter att hyresvärden inte fakturerar ut de andra 25 procenten. Avtal om detta måste finnas innan sista juni. Se även nedan.

## Om denna checklista

Mot denna bakgrund har Sjöstadsföreningen samlat ihop tips och tankar i en checklista inför bostadsrättsföreningarnas diskussioner med sina hyresgäster. Tipsen är avsedda som vägledning. Varje situation är unik och föreningen måste välja den väg som passar bäst.

Det är alltid lättare att behålla goda hyresgäster, än att leta efter nya. I Coronavirusets kölvatten är risken stor att antalet lediga lokaler ökar i Hammarby sjöstad under en lång tid och att marknaden omvandlas till fördel för hyresgäster med billigare lokaler.

# Konkreta tips/möjlig handlingsplan:

## 1. Förberedelser och kartläggning av föreningen ekonomiska känslighet

**Tips 1**: Analysera hur föreningen påverkas ekonomisk om någon, några, eller alla hyresgäster försvann. Hur stor andel utgör hyresintäkterna. Kan föreningen klara sig i 1 år, 2 år utan att höja avgiften?

**Tips 2:** Behöver föreningen begära amorteringsfrihet (av egna lån) under en tid för att inte ta för stor risk?

**Tips 3**: Kräv in underlag från hyresgäster som begärt hyresreduktion (ÅR2019, resultat- och balansrapport för kvartal 1, 2020) mm. Kräv också att hyresgäster visar på att just deras verksamhet kan få statligt stöd. Är deras situation en följd av Coronaviruspandemin?

**Tips 4**: Gå igenom hyresgästernas underlag. Är de verkligen i behov av föreningens ekonomiska stöd?

* + 1. Finns det likvida medel i firman?
    2. Kan firman låna upp kontanter?
    3. Har ägaren satsat?
    4. Har företaget gjort allt de kan för att minska sina kostnader?
    5. Har de nyttjat de möjligheter som staten nu ger? se länk ovan.
    6. Hur är uthålligheten på t ex 3 månader?

**Tips 5**: Vill man ha kvar hyresgästen överhuvudtaget? Kan vara ett bra tillfälle att bli av med någon man inte tycker passar in

**Tips 6**: Sök information om gällande stödåtgärder, bland annat hyresstöd och skattelättnader. Information finns här:

<https://www.verksamt.se/om-verksamt/nyhetsarkiv/-/journal_content/56_INSTANCE_0LpMHH7zZQ6q/10183/NYHET_CORONA_2#Översiktsbild>.

**Tips 7**: Tänk igenom vad föreningen är beredd att göra, vilka alternativ står till buds:

* + 1. Gå från kvartalshyra till månadshyra
    2. Nedsätta hyran med minst 50% vilket ger statsstöd med 25%.
    3. Nedsätta hyran med mera? Hur länge?
    4. Kan föreningen göra något för att stötta intäkterna hos hyresgästen?

## 2. Förhandling med hyresgäster

**Tips 8:**Låt hyresgästen motivera varför just de ska få en hyresreduktion.

**Tips 9:**  Låt hyresgästen visa på att hyresreduktionen är avgörande för att de ska kunna övervintra/överleva och att övriga åtgärder inte är tillräckliga.

**Tips 10:** Låt hyresgästen beskriva vilka övriga åtgärder som de tycker vore bra för just dem. Kvartalshyra -> månadshyra.

**Tips 11:** ”What is in it for me?” Vad kan hyresgästen bidra med till föreningen och föreningens medlemmar?

## 3. Beslut och uppföljning

**Tips 12:** Styrelsen är demokratiskt vald och ansvarar inför medlemmarna. Diskutera igenom noga och skriv ett formellt beslut som motiverar varför man gör som man gör. Även om det inte är så stora pengar i förhållande till övriga intäkter kan det handla om stora belopp i slutändan.

**Tips 13:** Följ upp varje månad med hyresgästerna och stäm av hur läget är.

**Tips 14:** Om läget förvärras för hyresgästen kan det vara en idé att avsluta hyreskontraktet i god tid innan hyresgästen går i konkurs. På så sätt kan man förbättra sannolikheten för att lokalen återställs och töms. Samtidigt behöver föreningen inte bli inblandad i ett konkursbo.

**Tips 15:** Följ formalia för att i första hand få hyresstödet, detta gäller hyresvärden. Här kommer ett klipp:

<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/regeringens-stodpaket-till-lokalhyresgaster-pa-plats/>

Det är hyresvärden som via Länsstyrelsen ansöker om stödet i efterhand. En grundförutsättning för stödet är att hyresvärden har kommit överens med sin hyresgäst om sänkt hyra. Mer information om ansökningsförfarandet kommer.

## Övrigt att tänka på

Om man bara har en hyresgäst kan man enklare utgå från situationen för just den hyresgästen men om man har flera och olika hyresgäster kan det vara lockande att behandla alla på samma sätt men det kanske inte är det bästa för föreningen att göra det så förenklat. Man måste göra en analys kring hur viktigt det är för föreningen med intäkterna från hyresgästen och hur man skulle kunna hitta en ny hyresgäst i framtiden om den befintliga lägger ned sin verksamhet och säger upp kontraktet eller går i konkurs.

Har man en lång och bra relation med sin hyresgäst så kanske man ska försöka hjälpa till i denna situation så att denne kan vara kvar och även bespara föreningen risken att bli utan hyresintäkter alls under en tid framöver.

Det som är absolut viktigast för företagaren i detta läge är att minska påverkan på likviditeten och kostnaderna för att undvika en konkurs. Rena lån med ränta är inget som en företagare vill ha i detta läge eftersom det kanske hjälper tillfälligt men det blir svårt att betala tillbaka i framtiden. En långivare till en restaurangverksamhet måste räkna med att vara långivare under många år då marginalerna är små och det tar lång tid att betalat tillbaka ett lån.

Troligen är det bäst att börja med att använda sig av stödet för hyresnedsättning som finns i krispaketet, men detta gäller ju bara under april-juni. Denna typ av stöd kan nog fungera för rätt hyresgäster som är väl etablerade, t ex en restaurang som funnits i flera år. Stödet kan då bli en hjälp att överbrygga dessa månader förutsatt att livet går tillbaka till det mer normala i sommar.

Om krisen blir mer utdragen kan vi förhoppningsvis räkna med att det kommer en förlängning av denna del i krispaketet eftersom det inte är så stora kostnader jämfört med andra i krispaketet men ger snabbt resultat.

En Brf måste vara beredd på risken att en hyrestagare går i konkurs och att man får vara utan hyresgäst ett tag. Om man har en hyresgäst med en verksamhet som är väldigt ekonomiskt instabil med extremt låga marginaler eller som kanske inte är så väl skött så bör inte en Brf ta ansvaret att ge konstgjord andning. Det är inte lika komplicerat att hitta en ny hyresgäst till en kemtvätt, pressbyrå, tobaks-, godisaffär/postutlämning som att hitta en ny restaurangverksamhet.

Det finns en stor risk att det kommer att bli stökigt framåt, räntorna kan stiga på ökad motparts- och likviditetsrisk i banksystemet. Räntebindning ger säkerhet i vilka kostnader föreningarna har framöver. Att betala ränta är alltid viktigare än att amortera, ur bankens perspektiv. Det kan finnas skäl att tala med föreningens bank om att sätta upp checkkrediter för att kunna överbrygga likviditetsbehov, om sådant behov finns? Det är viktigt att göra det nu, preventivt, inte när alla andra vill ha hjälp. Lättare för kontorscheferna att ta dessa beslut individuellt och tidigt, innan de får för mycket påbud från centralt håll.

Sjöstadsföreningen

Hammarby Sjöstad

2020-04-20