

# Byar & Kvarter – Om Risker



**Risk.** Att investera i Byar & Kvarter innebär därför alltid en risk, på samma sätt som andra investeringar. Även om Byar & Kvarter kommer att göra allt för att förvalta dina pengar på bästa sätt, så finns det ingen garanti för att vi kommer att lyckas. Du som investerar måste därför känna till att du tar en risk när du investerar hos oss. Du bör inte investera pengar du inte har råd att förlora och du bör inte lägga alla dina ägg i en korg. Med det sagt så kommer vi samtidigt ha goda värden i företaget i form av de fastigheter vi investerar i. Här kan du läsa lite om olika typer av risker som kan uppstå i ett bostadsföretag som vårt:

**Ränterisker** – Byar & Kvarter kommer till en början ha lågt eget kapital och höga lån på sina fastigheter/tillgångar. Om bankräntorna förändras snabbt finns risk för att företaget får svårt att betala sina löpande kostnader. Detta kommer vi att försöka parera i uppstarten genom att så fort vi kan sänka nivån av banklån och öka nivån av andra former av investeringar (skuldebrev + investeringar med medlemmar) i våra första fastigheter. Detta hjälper oss att få bättre ekonomi i varje fastighet och snabbare kunna amortera på lånen och bygga upp ett eget kapital. Vi kommer också att försöka amortera snabbare än kravet på 2% i den mån vi har möjlighet.

**Risker för bostadsbubbla** – Om det blir en bostadsbubbla med snabbt fallande priser i Sverige kan det påverka Byar & Kvarter. Detta försöker vi möta genom att framförallt investera i fastigheter som vi inte planerar att sälja, utan snarare att förvalta långsiktigt vilket gör att det blir viktigare att klara löpande kostnader än marknadsvärden på husen. Vi tror dock att den höga bostadsbristen till viss del kommer hålla uppe trycket på bostadsmarknaden i alla fall några år framåt i tiden.

**Risk för uppsagda skuldebrev** – Det kan finnas risk i vad som skulle hända om många av våra investerare och investeringar vill säga upp sina skuldebrev och/eller gå ur föreningen som investeringar medlem ungefär samtidigt. Detta vill vi ha back up för genom att i alla fall periodvis ha väntelistor för att kunna bli investerare eller investeringar medlem, så att vi kan släppa in nya intressenter om någon/några vill säga upp/gå ur föreningen.

**Risk för vakanser** – Byar & Kvarter planerar att bli en hyresvärd i första hand. Som hyresvärd påverkas man om det blir vakanser i fastigheterna, och de blir svårt att hitta nya hyresgäster. Byar & Kvarter planerar till en början att arbeta mest i områden med hög bostadsbrist och tryck på bostäder. Våra Tiny Houses hyr vi ut direkt, medan våra villakollektiv vill vi helst ha kontrakt med en juridisk person/förening per hus (med besittningsrätt avtalad), men där vill vi att föreningen har full kontroll över in och utflytt. Det blir alltså föreningen som har ansvar för att fylla vakanser. För föreningarna problem att lösa detta själva vill Byar & Kvarter naturligtvis vara behjälpliga. I viss mån förflyttas då risken för vakanser till de boende, men vi tror det är nödvändigt att boende själva är autonoma kring vilka människor man vill dela sitt hem med.

**Risk för skador på fastigheter** – Det kan alltid finnas en risk för brand, vattenskador eller andra skador pga. faktorer utanför företagets kontroll. Här måste risk hanteras ihop med försäkringsbolag och liknande. Detta finns för alla bostadsbolag och för alla företag. Byggnaderna kommer att vara fullvärdesförsäkrade.

**Byar & Kvarter** är liksom alla som hanterar människors privata investeringar skyldiga att informera om risk. Med detta sagt kommer vi självklart göra vårt yttersta för att täcka upp för de risker som finns. Genom kostnadseffektiv förvaltning, så snabb amortering som möjligt, goda relationer med hyresgäster, kloka sätt att skala upp osv.