

Göteborg 2023-07-13

FRÅGOR OCH SVAR OM FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT

Undertecknad har uppdragits av Lars Österberg att svara på nedanstående frågor gällande frivilligt kapitaltillskott (insatshöjning) i bostadsrättsförening.

1. Generella fördelar med frivilligt kapitaltillskott (både för föreningen samt boenden)

Efter att föreningen fått in pengar från insatshöjningen kan föreningen sänka sina avgifter med motsvarande de räntekostnader föreningen slipper.

Föreningsmedlemmar finansierar normalt sin insatshöjning genom egna lån och kan då ta del av skattereduktionen för räntekostnader. Därigenom minskar medlemmarnas boendekostnader. En förening med låga lån är starkare och kan skötas på ett bättre sätt än i en förening där alla resurser går åt för att betala räntor. Därför är en insatshöjning positiv för både förening och medlemmar.

Insatshöjning kan även vara aktuellt vid förbättringsåtgärder i huset. Istället för att föreningen lånar mer pengar kan medlemmarna skjuta till det kapital som behövs.

En annan poäng ur medlemmarnas perspektiv är att de genom att ta egna lån istället för "genom föreningen" själva får inflytande över avbetalningstakten. Vissa medlemmar kanske vill betala av på lånen snabbare än föreningen, medan andra väljer, kanske till skillnad mot föreningen, att avstå från att amortera. Därigenom blir "kostnadsminskningen" ännu större för medlemmen.

2. Generella nackdelar med frivilligt kapitaltillskott (både för föreningen samt boenden)

Det finns medlemmar som inte kan eller vill ta ytterligare lån för att klara sitt boende. Det kan aldrig garanteras av någon att lägenheterna stiger i värde genom en insatshöjning. Det går inte ens att garantera att man får tillbaka det man satsat som insats - en insatshöjning kan därför upplevas som ett för högt risktagande.

Även om det verkar klart rationellt att höja insatserna kan det finnas många andra skäl som gör att man är skeptisk till höjningen.

I teorin ska frivilliga kapitaltillskott fungera, men i praktiken är det förenat med mer administration jämfört med om man inte ändrar proportionerna mellan medlemmarnas kapitaltillskott i föreningen. Frivilligt kapitaltillskott kan fungera de närmaste åren då alla inblandade finns kvar i föreningen, men när nästa generation kommer till huset finns risk att konflikter bryter ut. Därför är det viktigt att alla steg är väl dokumenterade.

Insatshöjning kräver generellt en hel del arbete från styrelsens sida. Är det många medlemmar som tvekar eller är negativa finns också risken att man skapar konflikter inom föreningen. Detta måste vägas mot de ekonomiska vinster som man kan uppnå.

3. Hur påverkas kvm² priset för lägenheter som väljer att medverka i det frivilliga kapitaltillskottet vs de lägenheter som inte vill medverka?

Av naturliga skäl går det inte att i förväg säga vad man får ut vid en försäljning. Genom insatshöjningen sänks årsavgiften vilket generellt gör bostadsrätten mer attraktiv vid försäljning jämfört med om årsavgiften varit högre. Mycket talar för att värdet på lägenheten höjs. Oftast höjs värdet dels lika mycket med insatshöjningen, men värdet kan öka mer än så. Det beror på att många köpare undviker lägenheter med höga avgifter, och insatshöjningen innebär ju att avgifterna kan sänkas. Fråga mäklare som är vana att sälja lägenheter i ert område hur de tror priserna påverkas av en insatshöjning.

4. Hur påverkas månadsavgiften vid deltagande i frivilliga kapitaltillskott vs de som valt att inte medverka?

De flesta sparar 30 procent av räntekostnaden. Men om man har mycket stora ränteavdrag, över 100 000 kr/år, är effekten 21 % på den delen. Givetvis måste man betala skatt för att ha något att dra av emot.

För den som avstår kapitaltillskott sker ingen förändring av månadsavgiften.

5. Hur fungerar differentierade andelstal i praktiken?

Beräkningsgrunden för årsavgifternas fördelning (andelstal) används för att beräkna skuldbeloppet för varje lägenhet. Detta andelstal används för beräkningen av drift/underhållskostnad per lägenhet och även för kapitalkostnader. Vid

differentierade andelstal finns ett för drift/underhåll och ett för kapitalkostnad, det senare räknas om när inbetalning skett. För den som betalat hela sin andel av föreningens skuld blir skuldbeloppet noll och därmed ska ingen del av avgiften täcka föreningens kapitalkostnad. Om ett nytt lån måste tas upp av föreningen fördelas skulden i enlighet med ursprungliga andelstalet.

6. Vad är lärdomen från andra Brf som medverkat frivilliga kapitaltillskott?

I regel anses de ekonomiska fördelarna överväga det administrativa arbetet.

7. Vad säger ekonomiska förvaltare, banker, SKV och ev andra intressanta tredjepart vid införande av frivilligt kapitaltillskott i Brf?

Utomstående parter har i regel ingen synpunkt hur kapitaltillskottet sker (tvingande eller frivilligt). En lägre skuldbild ger föreningen bättre position vid framtida omförhandlingar av lån.

Kontakta gärna mig direkt om ni har några frågor kring detta utlåtande.

Med vänlig hälsning



Boris Pejic
Sveriges BostadsrättsCentrum AB
boris.x.pejic@sbc.se
0765-340429