

På årsstämman 2013 beslutades det att styrelsen tills nästa årsstämma skulle undersöka möjligheten till att kunna införa Frivilligt kapitaltillskott till föreningen. Detta är styrelsens svar på den motionen:

Inledande grundinformation kapitaltillskott

Kapitaltillskottets huvudsyfte

Syftet med ett kapitaltillskott är att minska föreningens lån och därmed lånekostnaden för föreningen. Det innebär med andra ord en möjlighet att få en lägre boendekostnad.

En förklaring till kapitaltillskott är att om en medlem som har beskattningsbar inkomst och tar upp lån kan få skattereduktion med 30 % på underskott av kapital på belopp upp till 100 000 kronor och med 21 % på underskott på belopp över 100 000 kronor. Denna möjlighet saknar föreningen. Med nuvarande lagstiftning (kan komma att ändras) är det alltså förmånligare om medlemmen tar över föreningens lån med möjlighet att tillgodogöra sig skattereduktion. Det innebär lägre avgift och även en lägre total boendekostnad för medlemmen.

Det finns två varianter av kapitaltillskott - Frivilligt och kollektivt

Frivilligt kapitaltillskott innebär att medlemmen löser sin del i föreningens lån efter egen ekonomisk förmåga. Det innebär också i sin tur att varje bostadsrätt har två andelstal, ett för räntekostnader (kapital) och ett för övriga kostnader (drift, fastighetsskatt, fondavsättning mm). Genom att anta nya stadgar och upprätta ny andelstalsberäkning kan ett frivilligt kapitaltillskott genomföras.

Vid ett frivilligt kapitaltillskott blir det, för den medlem som inte vill medverka med kapitaltillskott, i praktiken ingen skillnad mot nuvarande situation.

Kollektivt kapitaltillskott innebär att medlemmarna löser föreningens skuld eller delar av skulden i förhållande till lägenheternas andelstal/insatser. Det innebär också att föreningen tvingar även de som inte har ekonomisk möjlighet att göra kapitaltillskott och följden kan bli att medlemmen inte fullföljer sin skyldighet mot föreningen.

Generellt kan kapitaltillskott vara bra för den som ska bo kvar länge i sin bostadsrätt men den negativa exponering är större för den som tänker sälja. Detta med bl.a. hänsyn till att värdet på bostadsrätten vid kapitaltillskott inte alltid/eller helt automatiskt får igen det tillskjutna beloppet beroende på att "marknaden" inte alltid värderar upp lägenheten fullt ut. Vid frivilligt tillskott blir det extra besvärligt, dels att en extra administration måste upprätthållas, dels hur bostadsrätten värderas.

Det är viktigt att komma ihåg att fördelen med kapitaltillskott bygger på de nuvarande skattereglerna, d.v.s. att det finns avdragsrätt för privatpersoners utgiftsräntor.

Vilka problem kan uppstå?

Kollektivt kapitaltillskott

- Ett kollektivt kapitaltillskott kräver att alla bostadsrättshavare är med på beslutet utan att det inbördes förhållandet emellan insatserna rubbas.
- Om inte alla medlemmar är ense blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet och det har godkänts av Hyresnämnden. Denna ska godkänna beslutet om det inte framstår som otillbörligt för någon medlem.
- Medlemmar kan känna sig tvingade. Man tycker att man tvingas in i något man inte vill, eller inte kan göra.
- Det händer ofta att minst en medlem säger "nej". Om skälet då är att medlemmens lån kommer över 85-procentsgränsen (och därför inte får låna pengar av banken) är det svårt att se att Hyresnämnden kan säga ja till ett kollektivt kapitaltillskott.
- Kapitaltillskott kan också lösas på så sätt att de medlemmar som inte vill/kan ta eget lån, skriver en revers¹ till föreningen.

Frivilligt kapitaltillskott

- Stadgar måste granskas för analys av fördelning av årsavgifter och ändras.
- Varje lägenhet får två andelstal, en för driften och en för de finansiella kostnaderna.
- Det måste vara vattensäkra skott mellan drift och kapital. (Om man t.ex. får ett överskott på driften, kan det inte användas till att amortera av lånen, utan endast för att betala driftskostnader).
- Kapitalet som kommer in till föreningen måste användas för att sänka belåningen eller andra specifika åtgärder såsom vissa renoveringar.
- Alla beslut måste fattas på ett korrekt sätt, tydligt dokumenterade i justerade protokoll med tillhörande röstlängder. I vissa fall kan tillstånd från Hyresnämnden krävas, vilket kan ta tid.
- Det krävs en ekonomisk förvaltare som klarar det. Mer komplicerat (p.g.a. andelstalen).
- Lite högre förvaltningskostnad p.g.a. av ovanstående. Den ingående kostnaden för föreningen att upprätta Frivilligt kapitaltillskott ligger på ca 150 000 - 200 000 kr.
- Efter det första frivilla kapitaltillskottet, kan föreningen vid varje årsskifte göra det möjligt att gör ett nytt frivilligt kapitaltillskott (öka sitt belopp eller göra kapitaltillskott för första gången).

¹ Att teckna ett reversavtal med föreningen innebär att man lånar av föreningen i stället för att betala den ökade insatsen. Om man tecknar ett reversavtal kommer man inte kunna göra avdrag för räntekostnaderna. Tanken är att föreningen tar samma ränta som den har på sitt kvarvarande lån och överför kostnaden på bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren kommer att ha en oförändrad ekonomisk situation och betalar en lägre avgift samt en ränta till föreningen vilket tillsammans motsvarar den tidigare avgiften.

Ur Bostadsrätten

(Nyhetsbrev som ges ut av branschorganisationen Fastighetsägarna)

- Ett vanligt problem handlar om att "gamla papper" försvinner, d.v.s. det finns ingen relevant dokumentation om vad som överenskommits eller dokumentation försvinner om vad som gjorts. Minne finns kanske kvar hos somliga i föreningen men efter tio år, eller numera efter sju år städas föreningens arkiv och snart finns föga dokumentation om hur och vad som hänt inom föreningen.

Om det blir dags att åter göra en insatshöjning, t.ex. i anslutning till en större underhållsåtgärd eller om det blir aktuellt med en återbetalning av insats när ekonomin förbättrats. Hur gör man då vid beräkningen om man då endast har "halv dokumentation" kvar?

- Det blir även svårt att skilja mellan "gammalt" och "nytt" kapital. Det krävs för att kunna leva med de skilda andelstalen. Föreningen behöver t.ex. köpa en ny värmeanläggning som radikalt sänker värmekostnaderna. Man tar dels kapital ur föreningens kassa, dels tar upp nya lån. Men hur ska då förtjänsten av den nya anläggningen fördelas?
- När någon flyttar ska föreningen årligen ange insatshöjningarna under åren och fördelas med bas från då aktuella andelstal. Föreningen har amorterat på lån, både före och efter det differentierade tillskottet. Hur ska man på ett någorlunda korrekt sätt ange gjorda tillskott? Insatshöjningarna genom amorteringar har kanske möjliggjorts genom överskott som uppkommit genom överskott i kapital och drift men sannolikt i olika proportioner. Det går att lösa men ack så komplicerat.
- Enligt nya mäklarlagen ska alltid flera andelstal anges i den objektsbeskrivningen om de tillämpas. Idag har mäklarna svårt att förstå och förklara vad som menas med två andelstal (kostnadsfördelning resp. ägande). Men ska de, efter en differentierad insats, då också ange tre andelstal? Ägarandel, driftskostnadsfördelning och kapitalkostnadsfördelning).

Och ska dessa andelstal förändras/räknas om i anslutning till att föreningen (efter insatshöjningen) därefter gör en amortering eller tar upp ett nytt lån? Enligt vilka principer ska dessa kapitalkostnader fördelas och påverka andelstalen? Gäller talen enbart per en viss tidpunkt? Här är det oklart hur de föreningar som tidigare gjort differentierade höjningar gjort. Sannolikt blundar de för problemet, men håller detta i längden?

- Om en förening har frivilligt kapitaltillskott blir det en pedagogisk uppgift att informera om vad det innebär vid varje enskild försäljning av en bostadsrätt. Mäklarna måste informeras om att det förekommer frivilligt kapitaltillskott i föreningen och att det leder till olika priser i samma förening. Och varje spekulant måste informeras.
- Styrelserådgivarna på Fastighetsägarna/Bostadsrätten förvånas ständigt över hur man i vissa föreningar eller rättare sagt vissa medlemmar i vissa föreningar söker "rättvisa" in till sista decimalen på kronan – och där uppstår konflikter. Därför är det viktigt att söka eliminera de "vassa hörnen" i föreningens administration och levnad. Differentierade insatshöjningar är definitivt en sådan konfliktunge.



- Psykologiska problem kan också framkomma och kopplas till differentierade höjningar: man delar upp föreningen i ett A- och B-lag, de rika som bidragit mer och fattiglapparna som åker snålskjuts på de rikas generositet?

Slutsats

Den slutsats styrelsen drar utifrån ovanstående resonemang är att det är möjligt att införa ett frivilligt kapitaltillskott i förening. Styrelsen vill dock poängtera att den problematik som beskrivs inte bör ringaktas samt att det är vår ekonomiske förvaltares (SBC) åsikt att införandet av frivilligt kapitaltillskott bör undvikas.

Väljer föreningen ändå att gå vidare med införandet av frivilligt kapitaltillskott är det styrelsens rekommendation att vi avvaktar fram till dess att kostnaden och valet av finansiering av fasadrenoveringen är fastställd.