

## Information om frivilligt kapitaltillskott

Föreningens nuvarande lån som avser kapitaltillskott kommer att vara avbetalat under hösten. Det innebär att skillnaden i månadsavgift för de som gjort respektive inte gjort kapitaltillskott försvinner.

Styrelsen avser att införa en ny omgång av frivilligt kapitaltillskott för att ytterligare förstärka föreningens gemensamma ekonomi. Observera att ett frivilligt tillskott innebär att medlemmar själv väljer om man vill göra tillskott eller inte, till skillnad mot ett tvingande kapitaltillskott. Det nya kapitaltillskott avser det lån som ska skrivas om i december på 6 600 000 kr.

Varje lägenhet har sin beräknade andel av detta lån och det är den delen som kan betalas av i förväg. Gör man tillskott sänks månadsavgiften med ca 1 560 – 1 960 kr/mån beroende på lägenhetens andelstal. Det är beräknat för att vara i nivå med avgiftssänkningen vid nuvarande kapitaltillskott. Avgifterna är i dag mellan 5 314 – 7 289 kr/mån om man inte gjort tillskott. Exakt hur länge man betalar den lägre avgiften om man gjort tillskott kommer bero av storleken på amortering och ränta under avbetalningstiden, men i nuläget beräknas lånet vara avbetalat efter 6–7 år.

Även om man inte väljer att göra ett kapitaltillskott i år kommer det att gå att göra tillskott senare i samband med att lånet läggs om varje år i december.

Om man väljer att göra tillskott i år behöver man meddela styrelsen senast den 13 oktober. Insatsen betalas in i mitten av november. Avgiftssänkningen börjar att gälla i december. Det går inte att ångra ett inbetalt tillskott.

För en enskild medlems privatekonomi innebär det till exempel att om man väljer att ta ett privat lån för att göra kapitaltillskott får man göra skatteavdrag för räntekostnaden med 30 %. Man kan även välja (beroende på vad banken tillåter) om man vill amortera på lånet eller inte och därmed påverka sin månadskostnad på det sättet.

Har man gjort kapitaltillskott och sen säljer sin bostadsrättslägenhet får man tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde motsvarande hela kapitaltillskottet, vilket innebär att den beskattningsbara delen av vinsten blir lägre. Har man inte gjort tillskott får man tillgodoräkna sig den del av lånet som föreningen har amorterat vid tiden för försäljningen.

Då föreningens skuld blir lägre *kan* det påverka marknadsvärdet på bostadsrätterna då lågt belånade föreningar och en lägre avgift kan innebära ett högre marknadspris på bostadsrätterna vid försäljning.

## Svar på frågor:

Vilken blir avgiften utan insats?

- Den del av avgiften som avser kapitaltillskott är i befintligt förslag ca 1 560–1 962 kr/mån beroende på storlek på lägenheten och total avgift utan tillskott är 5 314 kr/mån – 7 289 kr.

Hur har styrelsen kommit fram till beloppet?

- Det är fortsatt samma summa som för nuvarande kapitaltillskott. Beloppet ska spegla exakt vad lånet kostar föreningen i form av årlig amortering och ränta.

Kan man betala in en del av insatsen?

- Nej det är inte möjligt, men man kan göra ett kapitaltillskott längre fram i tiden (en gång per år i samband med att lånet skrivs om). Då kommer insatsen att bli lägre eftersom man har amorterat av en del av lånet genom sin månadsavgift.

Hur lång tid efter att man gjort kapitaltillskott har man en lägre månadsavgift?

- I nuvarande förslag blir det ca 6,5 år.

Behöver föreningen göra kapitaltillskott/fortsätta amortera?

- I vilken utsträckning föreningen ska amortera eller inte är en styrelsefråga. Styrelsen anser att amortering av föreningens lån är viktig med anledning av kommande underhållsbehov. Varje år görs avskrivningar på föreningens tillgångar med så kallad "värdeminskning". Detta bör kompenseras med amortering, alternativt sparande, för att säkerställa att pengar finns den dag som större underhåll behöver genomföras.
- Räntekostnaderna för föreningen är en betydande kostnad, framför allt sen räntorna höjdes. En minskad skuldsättningsgrad ger lägre räntekostnader och mer utrymme för driftkostnader. Föreningens räntekänslighet var vid årsskiftet 9,9 %, det vill säga en ökning med genomsnittsräntan på 1 % motsvarar ett behov att höja avgifterna med 9,9 %. Genomsnittsräntan vid årsskiftet var 2,06 %, det vill säga låg i förhållande till nuvarande räntor.
- Föreningens skuldsättningsgrad var vid årsskiftet 6 175 kr/kvm. Varje års amortering av lånet enligt förslag på kapitaltillskott sänker skuldsättningsgraden med cirka 160 kr/kvm.