

Finansieringsalternativ Gårdsfasad

Detta är en kort summering av finansieringsalternativ för gårdsfasaden som bör renoveras 2009 alternativt 2010. Styrelsen har ej inhämtat offerter på fasadrenovering utan ett grovt uppskattat belopp på MSEK 1,5 har använts för att principen med medlemsfinansiering tydligare skall framgå.

Styrelsen ser två finansieringsalternativ, genom nytt banklån eller genom medlemsfinansiering/förhöjd insats. Oavsett vilket finansieringsalternativ som medlemmarna beslutar om kommer ca. 10-20% att finansieras ur föreningens kassa.

Medlemsfinansiering är ekonomiskt mer fördelaktigt än att föreningen tar ett nytt banklån. Medlem betalar sitt motsvarande andelstal av faktiska renoveringskostnad minus beloppet från föreningens kassa. Några argument för medlemsfinansiering;

- Kvartal 4, 2007 blev Brf Birkagård slutligen en skuldfri förening, detta påverkar marknadsvärdet på medlemmarnas andelstal/lägenheter klart positivt samt att om de skattelättnader som blir fullt märkbara 2009 ej slopas kan det möjliggöra ytterligare avgiftssänkningar vilket mer än väl bör väga upp den enskilde medlems lånekostnader för medlemsfinansieringen.
- "Direktbesparing" på 30% av räntan på det lånade beloppet då föreningen ej kan dra av räntekostnader till skillnad från respektive enskild medlem.
- Den höjda insatsen läggs på anskaffningskostnaden vilket reducerar reavinstskatten i händelse av en eventuell försäljning av medlems andel (lägenhet).

Kostnaderna för medlemsfinansiering beror naturligtvis av medlemmens andelstal i föreningen. Som grovt uppskattat exempel beräknat på renoveringskostnad MSEK 1,5 där föreningen betalar SEK 300,000 av egna medel och det uppskattade beloppet MSEK 1,2 finansieras av medlemmarna.

Exempel;

1a med andelstal mellan 1,1% – 1,7% = SEK 13 200 – 20 400

2a med andelstal mellan 2,35% - 3% = SEK 28 200 – 36 000

3a med andelstal mellan 3%-3,5% = SEK 36 000 – 42 000

4a med uppskattat andelstal ca. 4,25% = SEK 51 000

Går även att läsa mer om medlemsfinansiering i "SBC Direkt" nummer 11, november 06. (bifogas)

Förutsättning för medlemsfinansiering är att detta tas upp vid årsstämma. Kravet för genomförande av medlemsfinansiering är att beslutet tas med två tredjedelars majoritet av de närvarande på stämman. Om någon motsätter sig förslaget avgörs frågan av Hyresnämnden.

"Nackdelen" med medlemsfinansiering är att det kräver den enskilde medlemmens aktiva agerande, detta är en nog så svår uppgift i en förening där medlemmar är mer eller mindre aktiva. Det är naturligtvis en enklare process för föreningen att ta upp ett eget lån. "Ekonomiskt mindre fördelaktigt men enkelt".

sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

Så kan höjda insatser ge sänkta boendekostnader

Regeringen har föreslagit att den så kallade schablonskatten ska avskaffas från årsskiftet. Frågan som då väcks hos föreningar med vakna styrelser är: hur ska vi kunna göra avdrag för räntorna?

Bakgrunden är att bostadsrättsföreningens medlemmar kan dra av räntekostnader för sina lån men föreningen inte kan det. Därför kan det vara idé att fördela ut föreningens lån på de enskilda medlemmarna.

Det gör man genom att höja insatserna i föreningen. Medlemmarna betalar, oftast med hjälp av privata lån, in ytterligare insatser. Föreningen använder dessa pengar till att lösa föreningens lån, lånekostnaderna minskar och föreningen kan då sänka avgifterna. Men eftersom medlemmarna till skillnad mot föreningen kan dra av räntorna blir resultatet att de totala boendekostnaderna minskar med trettio procent av lånekostnaden för den höjda insatsen.

Hyresnämnden får avgöra

Vill bostadsrättsföreningen höja insatserna på detta sätt tar man upp och beslutar om detta på en stämma. Insatserna ska då höjas proportionellt med de ursprungliga insatserna i föreningen. Kravet är att beslutet tas med två tredjedels majoritet av de närvarande på stämman. Om någon är emot beslutet måste frågan också föras till hyresnämnden för avgörande. Hyresnämnden ska pröva frågan om insatshöjning handlar om att trakassera någon enskild medlem, och eventuellt också om att alla ges möjlighet att delta i insatshöjningen. Som regel bekräftar då hyresnämnden stämmans beslut om insatshöjning.



Höjda insatser kan spara sköna slantar för medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen står då ofta inför ett pedagogiskt problem. Hur ska medlemmarna övertygas om att betala exempelvis 100 000 kronor extra för något de redan äger? Många medlemmar är också rädda för att ta lån överhuvudtaget, eller kanske inte har möjlighet att få något lån.

Låna av föreningen

I dessa fall är det bra att ha föreningens bankkontakt med under beslutsprocessen. De har möjlighet att förklara och kan berätta hur de kommer att pröva krediterna. Låt också frågan få ta tid och informera omsorgsfullt. Det överbrygger missförstånd.

Om det trots allt blir några medlemmar kvar som inte vill eller kan ta lån från banken finns det möjlighet för dessa att delta i insatshöjningen genom att skriva på en skuldförbindelse och pantsättning av lägenheten till föreningen. Därför får föreningen också en god säkerhet för lånet. Ibland gör man upp en avbetalningsplan för skulden. Vanligare är att det skrivs in att skuldförbindelsen ska lösas när medlemmen

flyttar från lägenheten. För lånet betalar medlemmen ränta.

Kruxet är att medlemmen inte kan dra av denna ränta för insatslånet som man kan göra med andra låneräntor. Orsaken till detta är att man så att säga lånar av sig själv. Det finns också prejudikat på detta från högsta rättsinstans. Men för den medlem som inte kan eller vill skjuta till den högre insatsen direkt blir situationen i princip oförändrad. Månadsavgiften plus den icke avdragsgilla räntan blir lika med den situation som skulle gällt om ingen i föreningen höjt sina insatser.

Föreningen blir starkare

Majoriteten får dock sina högre insatser, högre banklån och lägre boendekostnader och bostadsrättsföreningen blir starkare genom en minskad lånebörda.

Frågan är sedan om medlemmen får tillbaka den höjda insatsen när lägenheten säljs. Å ena sidan betyder lägre boendekostnader högre överlåtelsepris, men om det räcker för att "betala tillbaka" den höjda insatsen är naturligtvis omöjligt att besvara. ■