



**Till Brf. Gripens medlemmar**

**Angående  
förslag till inlösen av föreningens lån  
genom kapitaltillskott**

## **Förslag till inlösen av föreningens lån genom kapitaltillskott**

### **Sammanfattning**

#### **1. Sänkt netto-boendekostnad**

En inlösen av föreningens lån genom kapitaltillskott från medlemmarna syftar i första hand till att sänka netto-boendekostnaden för medlemmarna med i genomsnitt ca 13% genom utnyttjande av de skattemässiga avdragsreglerna vad avser utgiftsräntor. Vid nuvarande räntenivåer och förutsatt att avdragsmöjligheten kan utnyttjas fullt ut uppgår värdet av detta avdrag i nuläget totalt till ca 288.000 kronor på årsbasis, en besparingspotential som vi idag inte alls kan utnyttja. För varje procentenhets ökning av räntenivån ökar dessutom föreningens räntekostnad med 183.000 kronor och värdet av det, idag utnyttjade, skattemässiga avdraget med ca 55.000 kronor.

#### **2. Avgiftssänkning och värdeökning**

En inlösen av föreningens lån ger dessutom utrymme för en avgiftssänkning med ca 40%, i princip motsvarande den räntekostnad i föreningen (f.n. uppgående till ca 950.000 kr på årsbasis) som elimineras, vilket med all säkerhet även skulle påverka lägenheternas marknadsvärde positivt.

#### **3. Ansvar och kontroll**

Styrelsen ser därutöver fördelar med att den enskilde medlemmen övertar det direkta ansvaret för sin andel av föreningens nuvarande lånefinansiering, med den kontroll av och det inflytande över villkoren för eventuell lånefinansiering som detta ger den enskilde medlemmen.

#### **4. Styrelsens rekommendation**

Det är mot denna bakgrund som styrelsen rekommenderar förslaget och hoppas finna att en klar majoritet av medlemmarna också är positiva till förslaget och därmed är beredda att rösta för detsamma vid en extra stämma som i så fall bedöms kunna hållas tidigast någon gång under senare delen av september.

I tabellen nedan sammanfattas, med fördelning per lägenhet, effekterna av förslaget:

Brf Gripen - Avgift och boendekostnad per månad - före och efter lånefinansierat kapitaltillskott (kronor)

Ägare	Lgh	Kapitaltillskott =privat lån	Månadsavgift			Ränta, netto (privat lån)	Bokostnad netto	Besparing	
			Nuläge	Exkl.ränta	Diff.			Kr/mån	%
Lundquist	1	1 030 473	8 915	<b>4 911</b>	45%	3 156	8 067	<b>848</b>	10%
Geiden	2	1 812 249	18 030	<b>9 931</b>	45%	5 550	15 481	<b>2 549</b>	14%
Bernard	3	1 492 365	15 752	<b>8 677</b>	45%	4 570	13 247	<b>2 505</b>	16%
Åberg	4	888 282	8 513	<b>4 689</b>	45%	2 720	7 410	<b>1 103</b>	13%
Bonnier	5	675 087	6 501	<b>3 581</b>	45%	2 067	5 648	<b>853</b>	13%
Paulsson	7	639 585	6 033	<b>3 323</b>	45%	1 959	5 282	<b>751</b>	12%
Osterman	8	1 208 166	11 529	<b>6 350</b>	45%	3 700	10 050	<b>1 479</b>	13%
Preber	9	1 208 166	11 529	<b>6 350</b>	45%	3 700	10 050	<b>1 479</b>	13%
Jansson	10	639 585	6 033	<b>3 323</b>	45%	1 959	5 282	<b>751</b>	12%
Strömgren	11	1 208 166	11 529	<b>6 350</b>	45%	3 700	10 050	<b>1 479</b>	13%
Esbrink/Blomster	12	1 208 166	11 529	<b>6 350</b>	45%	3 700	10 050	<b>1 479</b>	13%
Östberg	13	923 967	9 719	<b>5 353</b>	45%	2 830	8 183	<b>1 536</b>	16%
Sjögren	14	852 780	8 177	<b>4 504</b>	45%	2 612	7 116	<b>1 061</b>	13%
Schéle/Ringefors	15	1 350 357	12 735	<b>7 015</b>	45%	4 135	11 150	<b>1 585</b>	12%
Lundström	16	923 967	9 719	<b>5 353</b>	45%	2 830	8 183	<b>1 536</b>	16%
Andrén	17	852 780	8 177	<b>4 504</b>	45%	2 612	7 116	<b>1 061</b>	13%
Månsson	18	1 385 859	12 735	<b>7 015</b>	45%	4 244	11 259	<b>1 476</b>	12%
<b>Totalt</b>		<b>18 300 000</b>	<b>177 155</b>	<b>97 580</b>		<b>56 044</b>	<b>153 624</b>	<b>23 531</b>	<b>13%</b>

**Antaganden:**

Årsavgiften fördelas enligt Andelstal 1

Kapitalinsatsen fördelas enligt Andelstal 2

Föreningens lån löper fn med 5,218% ränta

Medlemmarna finansierar hela kapitaltillskottet med egna lån till 5,25% ränta

Räntan på medlemmarnas lån förutsätts vara avdragsgill fullt ut med 30 %

Avgift exkl. ränta visas här oförändrad (men blir beroende av föreningens kostnadsutveckling i övrigt)

Bokostnad, netto = Avgift (exkl. ränta) + räntekostnad netto

Besparing = Nuvarande avgift - Bokostnad, netto

## 5. Nästa steg

Styrelsen välkomnar medlemmarnas frågor, eventuella synpunkter och behov av förtydliganden av förslaget och kommer även att kontakta samtliga medlemmar för att bilda sig en uppfattning om hur dessa ställer sig till förslaget.

## **Förslag till inlösen av föreningens lån genom kapitaltillskott**

### **Bakgrund**

Vid den ordinarie föreningsstämman i maj 2008 uppdrogs ånyo åt styrelsen att återkomma med ett förslag till inlösen av föreningens lån genom kapitaltillskott från medlemmarna.

Som ett första steg i denna process lämnar styrelsen i det följande ytterligare information som underlag för medlemmarna att ta ställning i frågan.

Styrelsen välkomnar medlemmarnas frågor, eventuella synpunkter och behov av förtydliganden, att lämnas till Anders Östberg eller Staffan Schéle per email eller på annat sätt.

Styrelsen kommer därefter i en dialog med respektive medlem att bilda sig en uppfattning om hur medlemmarna ställer sig till förslaget. Visar det sig att det finns en klar majoritet bland medlemmarna som ställer sig positiv till förslaget kommer styrelsen att lägga fram detta på en extra föreningsstämma senare i år, tidigast under senare delen av september, för omröstning och formellt beslut i ärendet.

### **Förslaget i korthet**

Styrelsens förslag är att föreningens samtliga lån, för närvarande uppgående till 18,3 miljoner kronor, löses genom ett kapitaltillskott från medlemmarna. Kapitaltillskottet för respektive lägenhet baseras på lägenhetens Andelstal 2 och framgår av Bilaga 1.

### **Syfte med inlösen av föreningens lån**

#### **a) Lägre boendekostnad, netto**

En inlösen av föreningens lån skulle primärt syfta till att sänka nettoboendekostnaden genom ett bättre utnyttjande av de skattemässiga avdragsreglerna vad avser utgiftsräntor.

Räntor på lån är den enskilt största kostnadsposten i föreningens budget. Föreningens lån löper för närvarande med 5,218 % rörlig ränta, vilket innebär att föreningens räntekostnad för närvarande uppgår till 955.000 kronor på årsbasis. Räntekostnaden betalas i sin helhet av medlemmarna genom avgiften.

Föreningens räntekostnad är inte skattemässigt avdragsgill, vare sig för föreningen eller för den enskilde medlemmen. Genom att lösa föreningens lån med kapitaltillskott från medlemmarna flyttas finansieringen direkt till medlemmarna, med möjlighet för dessa att utnyttja den skattemässiga avdragsmöjligheten.

Den skattemässiga avdragsmöjligheten för den enskilde medlemmen förutsätter att medlemmen upptar ett lån för att finansiera sin andel av kapitaltillskottet. Den ränta som medlemmen då betalar är avdragsgill i inkomstslaget kapital. Detta innebär en skattereduktion med upp till 30% av betalda räntor, att dras mot skatten på inkomst av tjänst respektive inkomst av näringsverksamhet.

**Räknat på en årlig räntekostnad om ca 960.000 kronor, vilket motsvarar räntekostnaden för föreningens lån om 18,3 miljoner kronor till en ränta av 5,25%, skulle det skattemässiga avdraget totalt uppgå till ca 288.000 kronor (dvs 30% av räntekostnaden), förutsatt att samtliga medlemmar finansierar sitt kapitaltillskott med lån och kan göra skattemässigt avdrag för räntan fullt ut. Det är denna potential till besparing som i dagsläget inte alls kan utnyttjas av föreningens medlemmar.**

Riksbanken har i sina kommentarer antytt att ytterligare höjning av styrräntan inte kan uteslutas. En sådan höjning torde innebära att även banklåneräntan höjs och ju högre räntan är, desto större blir värdet av det skattemässiga avdraget. För varje procentenhets ökning av räntenivån ökar föreningens räntekostnad med 183.000 kr per år räknat på föreningens nuvarande lån och värdet av det skattemässiga avdraget ökar samtidigt med ca 55.000 kronor.

I Bilaga 1 visas ett exempel på effekten av en inlösen av föreningens lån, finansierat med lån som upptas direkt av medlemmarna, med fördelning på respektive lägenhet. Här förutsättes att samtliga medlemmar finansierar kapitaltillskottet med lån, att räntan på föreningens lån är 5,218%, att räntan på medlemmarnas lån är 5,25 % och att räntan på medlemmarnas lån är avdragsgill fullt ut med 30% för samtliga medlemmar.

Av exemplet i Bilaga 1 framgår i sammanfattning att, jämfört med nuläget (juli 2008):

- Avgiften skulle kunna sänkas med ca 40-45% (allt i övrigt lika)
- Nettoboendekostnaden\* för den enskilde medlemmen skulle i genomsnitt sänkas med ca 13 % (varierar beroende på skillnad i Andelstal 1 och 2 för respektive lägenhet)

\* = justerad avgift + ränta (netto efter skatt) på privat lån för finansiering av kapitalskott

Om den enskilde låntagarens underskott i inkomstslaget kapital skulle överstiga 100.000 kronor begränsas skattereduktionen till 21% på den del som överstiger 100.000 kronor, men besparingen är fortsatt avsevärd.

Om medlemmen i stället för att låna använder egna medel för att finansiera kapitaltillskottet, blir kalkylen en något annan. Om finansieringen exempelvis sker med banktillgodohavanden minskar detta den ränteintäkt som medlemmen annars skulle ha haft på detta tillgodohavande. Normalt torde denna intäktsränta (efter skatt) vara lägre än den ränta som löper på föreningens nuvarande lån, varför boendekostnaden (netto efter skatt) blir lägre även i detta fall.

Det bör slutligen noteras att ett eventuellt kapitaltillskott kan läggas till anskaffningskostnaden för bostadsrätten och det kan därmed avräknas vid beräkning av realisationsvinst vid en eventuell framtida försäljning av bostadsrätten.

#### **b) Positiv effekt på lägenhetens marknadsvärde genom avgiftssänkning**

En inlösen av föreningens lån innebär en kostnadssänkning i föreningen, motsvarande den ränta som löper på föreningens lån, vilket i sin tur ger utrymme för en momentan avgiftssänkning på, i storleksordningen 40-45 % (baserat på nuvarande avgifts- och räntenivåer). Avgiftsnivån därefter blir, liksom idag, givetvis beroende av kostnadsutvecklingen i övrigt i föreningen.

Sambandet mellan lägenhetens marknadsvärde före och efter ett eventuellt kapitaltillskott, liksom sambandet mellan marknadsvärdet och avgiften, är i praktiken svårt att beräkna. I en ekonomiskt rationellt fungerande marknad borde värdeökningen åtminstone motsvara det kapitaltillskott som görs. Marknadsvärdet påverkas dock inte bara av rent ekonomiska samband, utan även av psykologiska och känslomässiga faktorer. Det är därför omöjligt att exakt avgöra hur ett kapitaltillskott med åtföljande avgiftssänkning skulle påverka lägenhetens marknadsvärde.

Det har dock klart framgått av kommentarer från fastighetsmäklare och potentiella köpare att vår nuvarande avgiftsnivå framstår som hög, vilket kan antas ha en dämpande effekt på intresset för att köpa en lägenhet på Klippudden. Det är mot den bakgrunden rimligt att anta att en lägre avgiftsnivå skulle öka det potentiella köparintresset och därmed ge bättre förutsättningar för att nå ett högre försäljningspris.

Vissa fastighetsmäklare gör därför bedömningen att lägenhetsvärdet i vårt fall skulle kunna komma att öka med mer än kapitaltillskottet, medan andra är mer försiktiga i sin bedömning härvidlag. Man kan dock med säkerhet anta att en lägre avgift skulle påverka värdet positivt.

Man kan dessutom konstatera att investeringar i bostadsrättslägenheter i Stockholmsområdet haft en god avkastning, inte bara under senare år utan även sett i ett längre historiskt perspektiv.

### **c) Ansvar och kontroll**

Ansvar och kontroll är också viktiga aspekter att lägga på frågan om att ha egna lån jämfört med att ha lån i föreningen.

För en styrelse är det ett stort ansvar att, utöver ansvaret för den löpande driftsekonomin (drift och underhåll), även hantera lånefinansieringsfrågor, inte minst när lånen sammantagna uppgår till mycket stora belopp, som fallet är i vår förening. För vissa medlemmar kan detta ansvar för hantering av föreningens lån t.o.m. verka avskräckande för intresset av att vilja engagera sig i föreningens styrelsearbete.

Vad gäller kontrollaspekten, skulle en överflyttning av finansieringen från föreningen till den enskilde medlemmen ge möjlighet för denne att bättre kunna anpassa finansieringen till den egna situationen, samtidigt som man får ett direkt inflytande på villkoren (löptid, fast eller rörlig ränta, amorteringsplan mm) för eventuella lån.

## **Andra aspekter från den enskilde medlemmens perspektiv**

### **a) Möjlighet att låna och lånevillkor**

Den enskilde medlemmens möjlighet att uppta lån för att finansiera ett kapitaltillskott måste givetvis bedömas från fall till fall, direkt mellan låntagare och bank.

Styrelsen har inhämtat offerter från Nordea som indikerar att föreningens medlemmar för närvarande skulle kunna erbjudas att låna till i stort sett samma rörliga ränta som föreningen eller till fast ränta med olika löptider.

Bankens erbjudande förutsätter sedvanlig kreditprovning.

***Styrelsen rekommenderar därför samtliga medlemmar att kontakta Nordea Lidingö (Andreas Linder) eller annan bank för att närmare diskutera sina möjligheter att få låna, lånevillkor etc.***

### **b) Förmögenhetsskatt**

Förmögenhetsskatten är numera slopad. Skulle förmögenhetsskatten återinföras längre fram, kan dock nämnas att förslaget om kapitaltillskottet i princip är neutralt vad avser förmögenhetsskatt, genom att tillskottet ökar

förmögenhetsvärdet i lägenheten, och samtidigt minskar medlemmens övriga nettoförmögenhetstillgångar med lika mycket.

### **c) Alternativa placeringsmöjligheter**

Slutligen kan givetvis den enskilde medlemmen se alternativa placeringsmöjligheter vilka denne bedömer som mer attraktiva än att investera ytterligare kapital i boendet, baserat på egna bedömningar av förväntad avkastning, egen riskbenägenhet etc.

Det kvarstår dock att samtliga medlemmar redan idag, genom avgiften, betalar räntan på sin andel av föreningens lån, liksom att denna räntekostnad (efter skatt), och därmed nettoboendekostnaden, blir lägre när finansieringen flyttas från föreningen till den enskilde medlemmen genom kapitaltillskott.

### **Beslutsprocess**

Förutsatt att styrelsen finner att en majoritet av medlemmarna ställer sig positiva till förslaget, är avsikten att lägga fram förslaget vid en extra sammankallad stämma. Med hänsyn till sommarperioden skulle denna stämma i så fall tidigast kunna hållas någon gång under senare delen av september.

För att förslaget skall godkännas krävs att en majoritet motsvarande minst 2/3 av antalet röster närvarande på stämman röstar för förslaget.

Även om en erforderlig majoritet röstar för förslaget, kan en enskild medlem begära att ärendet granskas av Hyresnämnden, vars utlåtande i så fall måste avvaktas innan förslaget kan verkställas i enlighet med stämmans beslut.

Givet att förslaget godkänns vid den extra stämman, och förutsatt att Hyresnämnden efter sin eventuella granskning inte anfört invändningar i ärendet, är det styrelsens avsikt att verkställa beslutet så snart som möjligt därefter.

## **Klipppudden i juli 2008**

### **Styrelsen i Brf. Gripen**

### **Bilaga**