

VANLIGA FRÅGOR FRÅN MEDLEMMARNA PÅ KABELUDDEN OM VÅRT FRIVILLIGA KAPITALTILLSKOTT

Innehåll

VANLIGA FRÅGOR FRÅN MEDLEMMARNA PÅ KABELUDDEN OM VÅRT FRIVILLIGA KAPITALTILLSKOTT ..	1
Varför har styrelsen drivit frågan om frivilligt kapitaltillskott?	1
Vilka fördelar finns det med kapitaltillskott?.....	2
Vad händer om ränteavdraget för privatpersoner försvinner?	2
Vad är driftsdelen och kapitaldelen?.....	2
Är det fortfarande lönsamt om räntan blir 10 %?	2
Ska jag satsa på kapitaltillskott om jag bara tror att jag ska bo här ett par år?	3
Vad menade Jan Jägholm med att ett kapitaltillskott ger 6,5 % avkastning	3
Vad gör jag om jag inte vill låna eller inte har pengar för att göra kapitaltillskott?	3
Vad händer om jag inte sätter undan "vinsten" av en lägre avgift för att amortera genom kapitaltillskott?.....	3
Får jag tillbaka mitt kapitaltillskott när jag flyttar?.....	3
Kan jag välja en annan bank för ett nytt lån än den jag har för mina gamla lån på lägenheten?	4
Hur mycket kostar det att göra kapitaltillskott?	4
Varför blir avgiften lägre för dem, som inte gör kapitaltillskott?	4
Varför kan föreningen inte fortsätta att amortera?	4
Kommer föreningen att få en straffavgift av banken, när man nu slutar att amortera sina bundna lån?.....	4
Ger inte jag, som inte gör kapitaltillskott, bidrag till de, som gjort kapitaltillskott eller tvärtom?	4
Ring eller maila mig!.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Varför har styrelsen drivit frågan om frivilligt kapitaltillskott?

Vår förening är högt belånad och därmed räntekänslig. Utöver våra eventuella privata lån har föreningen mellan cirka 300 000 och 600 000 i lån per lägenhet. Under 2000-talet har räntorna varit mycket låga, vilket har gett en "falsk" trygghet för alla. När räntorna ökar så kommer föreningen tvingas att öka våra avgifter per lägenhet för att klara stigande räntekostnader. För varje %-enhet höjd räntesats så måste vi öka vår avgift med nästan 8-9 % för att behålla samma resultat i föreningen som tidigare. Eftersom räntekostnaderna sedan 2007 inte är avdragsgilla för föreningen är det då bättre att varje medlem tar egna lån och drar av räntorna privat. Våra ränteavdrag privat kan ge upp

till 30 % skattereduktion. Räntesatsen för ett privat lån är dessutom enligt vår erfarenhet lägre än för ett lån, som föreningen tar. Boendekostnaderna blir därför totalt lägre även för de medlemmar, som gör ett kapitaltillskott genom att ta ett privat lån!

Vilka fördelar finns det med kapitaltillskott?

Du får vid försäljning göra avdrag för din andel av alla amorteringar av föreningens lån inklusive kapitaltillskott. Så din reavinst vid försäljning kan reduceras med upp till 22 % av dessa amorteringar. Din boendekostnad blir lägre då du kan dra av upp till 30 % av räntorna privat och försäljningspriset bedöms bli högre med den lägre avgift man får på grund av kapitaltillskottet. Bankernas räntesatser till privatpersoner är enligt vår erfarenhet lägre än till bostadsrättsföreningar, vilket också ger en positiv effekt för boende kostnaden. Föreningens soliditet – långsiktiga betalningsförmåga - blir bättre, vilket ger föreningen större möjlighet till nya lån i framtiden och dessutom brukar ha betydelse för en presumtiv köpare av en lägenhet. Genom de kapitaltillskott, som gjordes 2012 ökade vår soliditet från 19 till 38 %.

Vad händer om ränteavdraget för privatpersoner försvinner?

Frågan om ränteavdrag dyker upp med jämna mellanrum. EU har 2013 rekommenderat Sverige att ta bort ränteavdraget. De två största politiska partierna har historiskt haft uppfattningen att man inte ska förändra ränteavdraget. Det är en stor fråga för alla yngre, som i dag har tagit lån för sitt boende baserat på nuvarande regler och det ger dessutom sannolikt begränsade effekter på skatteinkomsterna, då man samtidigt måste ompröva beskattningen av kapital inklusive inkomsträntorna. Om man rent hypotetiskt antar att ränteavdraget försvinner så är ett av argumenten för att göra kapitaltillskott med lånade pengar borta. Vi har i våra kalkyler, som vi visat på stämmomötena emellertid försiktigt räknat med att en privatperson får betala högre ränta än en förening. Det är precis tvärtom. Vi får som privatpersoner en bättre räntesats än föreningar, vilket är ett annat argument för kapitaltillskott med lånade pengar, även om ränteavdraget skulle försvinna. Om ränteavdraget mot deras förmodan försvinner så menar SEB i Täby att det sannolikt till en del kommer att kompenseras genom en press neråt på räntesatserna. Bankerna vill fortfarande minst låna ut samma volym pengar till privatpersoner och bör då sänka räntorna för att inte förlora större volym kunder. Skillnaden mellan föreningars och privatpersoners räntesatser borde då öka ytterligare till förmån för privata lån – enligt SEBs bedömning.

Vad är driftsdelen och kapitaldelen?

En del av vår månadsavgift går i dag till att betala underhåll, el och andra kostnader för att sköta våra fastigheter. Den delen kallas **driftsdelen**. Den andra delen av avgiften går till att betala räntor och amortering av föreningens lån och kallas **kapitaldelen**. Hittills har vi haft ett andelstal per lägenhet, som är relaterat till framför allt vår lägenhets storlek. Med hjälp av det andelstalet har föreningen kunnat fördela de totala kostnaderna till en avgift per lägenhet. Efter stadgeändringen kommer föreningen att fördela kostnaderna för driften enligt detta andelstal. Alla betalar som tidigare sin del av driftskostnaderna. Men kapitaldelen kommer nu att fördelas enligt ett nytt andelstal, som beror av hur stort kapitaltillskott var och en gjort. Har man gjort 100 % kapitaltillskott så är andelstalet 0.

Är det fortfarande lönsamt om räntan blir 10 %?

Allt beror av din privata situation – din inkomst och dina nuvarande lån! Du får dra av dina räntekostnader upp mot din inkomst. Upp till 100 000 är skatteeffekten 30 %. Över 100 000 blir effekten 21 %. Så länge du har möjlighet att göra avdrag för räntorna på nya lån så är det lönsamt för din

boendekostnad! Har du tidigare höga lån eller låg inkomst så får du räkna lite mer noggrant! Vid kommunikation med SBAB's chefsekonom Tor Borg är hans slutsats att räntorna kommer att balansera runt 5,5 % med större svängningar runt denna nivå! 10 % är då inte en särskilt trolig utveckling för de närmaste åren.

Ska jag satsa på kapitaltillskott om jag bara tror att jag ska bo här ett par år?

Allt med kapital och boende är spekulat! I Långbänken har det i maj sålts två likvärdiga lägenheter, där en inte var renoverad sedan byggåret 1988. Ändå fick den ett högre försäljningspris, där skillnaden motsvarade det kapitaltillskott man gjort. Mäklaren Jan Jägholm menade att det var den lägre avgiften på grund av kapitaltillskottet, som gjorde skillnaden. Tror man att det var ett bra exempel, så bör man inte tveka. Att en lägre avgift ger ett högre försäljningspris är det ingen mäklare, som tvekar om. Och under tiden fram tills du säljer så är din boendekostnad dessutom totalt lägre. Tror du på ett ökat försäljningspris, som motsvarar ditt kapitaltillskott så kan du även satsa kortsiktigt. Annars bör du vara försiktigare om du planerar att flytta snart.

Vad menade Jan Jägholm med att ett kapitaltillskott ger 6,5 % avkastning

Om man har sparade pengar och gör ett kapitaltillskott till föreningen så skulle man genom den lägre avgiften få en ränta, som innan skatt var ungefär 6,5 % - en sparränta, som han menade att man inte kan få av någon bank. Hans resonemang bygger på att man får tillbaka det tillskott man gjort genom ett högre pris vid en framtida försäljning.

Vad gör jag om jag inte vill låna eller inte har pengar för att göra kapitaltillskott?

Föreningen har tills vidare slutat att amortera! Vi medlemmar har vårt eget fria val och kan påverka kapitaldelen i vår avgift med våra beslut. Det kommer från 2013 att vara möjligt att med minst 5 000 kronor och när föreningen omsätter något lån.

Vad händer om jag inte sätter undan "vinsten" av en lägre avgift för att amortera genom kapitaltillskott?

Då blir avgiften på längre sikt högre p.g.a. ökande räntekostnader på ett högre lån än om föreningen amorterat enligt plan. Det har varit mycket olika uppfattningar om föreningens amortering. En del medlemmar har tänkt mer kortsiktigt och hellre velat ha låga avgifter medan andra tyckt att föreningen ska vara långsiktig och amortera så mycket som möjligt nu för att få mindre räntekänslighet och stabilt lägre avgifter på sikt.

Får jag tillbaka mitt kapitaltillskott när jag flyttar?

Du får inte tillbaka några pengar från vår förening. Ditt kapitaltillskott är som en vanlig amortering av ett banklån. Avgiften för din lägenhet blir lägre då den inte längre har samma andel av kostnaderna för föreningens lån som lägenheter utan kapitaltillskott. Försäljningspriset bedöms av mäklare därför bli högre och det är så du kan få tillbaka ditt kapitaltillskott. Du får dessutom dra av ditt kapitaltillskott som en omkostnad för din lägenhet, vilket också ger en positiv effekt vid försäljningen. Du har dessutom haft en lägre avgift under tiden du bott här med bättre avkastning än du kunnat få på ett sparkonto. På så sätt kan du få tillbaka din investering. Men det är som alla investeringar alltid en spekulat.

Kan jag välja en annan bank för ett nytt lån än den jag har för mina gamla lån på lägenheten?

Ditt gamla lån är registrerat i föreningens lägenhetsförteckning, vilket motsvarar de inteckningar man har i en villa. SBAB accepterar inte att en annan bank går in och tar del av denna "säkerhet". Detta gäller troligtvis även för andra banker. Ni bör därför ta upp denna fråga med den bank, som ni vill välja för ett nytt lån.

Hur mycket kostar det att göra kapitaltillskott?

Det är ingen kostnad förknippad med ett kapitaltillskott! Enligt Österåkers Bostadsrättsförvaltning behöver de lägga ner runt 1 timme extra per år för att hantera våra kapitaltillskott! Så kostnaden är försumbar för föreningen jämfört med fördelarna, som uppnås.

Varför blir avgiften lägre för dem, som inte gör kapitaltillskott?

Föreningen slutade 2013 att tills vidare amortera enligt en fast plan, vilket innebar att man kunde sänka avgiften efter beslutet om frivilliga kapitaltillskott!

Varför kunde föreningen inte fortsätta att amortera som tidigare?

När vi nu valt väg så kommer vi att ha **en driftsdel**, som vi alla gemensamt betalar. Sedan har vi en **kapitaldel**, som varierar beroende av hur stor andel, som vi amorterat ner med kapitaltillskott av föreningens lån för vår lägenhet. I driftsdelen ingår det, som man kallar avskrivningar, vilka vi tidigare använt för att amortera lånen enligt en fast plan. Eftersom alla betalar driftsdelen inklusive avskrivningar kan vi inte använda detta till att amortera av lånen. Lånen hör ju hemma i kapitaldelen. Om vi gjorde det så skulle det bli fel för bl.a. dem, som inte har någon kapitaldel. De har ju betalat av hela sin andel av lånet. Om vi hade fortsatt att amortera enligt tidigare plan skulle vi dessutom ha tvingats höja kapitaldelen och få en högre i stället för lägre avgift för dem, som har en andel av föreningens lån kvar. Om räntorna sjunker under en längre period kan vi kanske få större överskott i vår kapitaldel och då välja att amortera temporärt under den perioden utan att höja avgiften.

Kommer föreningen att få en straffavgift av banken, när man nu slutar att amortera sina bundna lån?

Nej!

Ger inte jag, som inte gör kapitaltillskott, bidrag till de, som gjort kapitaltillskott eller tvärtom?

Nej! Vi betalar alla vår andel precis som tidigare av driftskostnaderna. Räntan på föreningens lån fördelas enligt andelstalet för kapital d.v.s. beroende av hur stort kapitaltillskott vi gjort.