



Differentierade andelstal

Våren 2008 genomförde bostadsrättsföreningen Herbert en låneomläggning, som innebar att föreningen tog in ett frivilligt kapitaltillskott från medlemmarna.

I 55 av föreningens 68 bostadsrättslägenheter valde medlemmarna att medverka i låneomläggningen, genom att göra privata inbetalningar. Pengarna användes för att amortera av en stor del av föreningens belåning. Därmed kunde månadsavgiften sänkas kraftigt för de lägenheter som bidragit med eget kapitaltillskott.

Tretton lägenheter avstod från att göra kapitaltillskott.

För att skapa rättvisa mellan deltagande och icke deltagande lägenheter infördes samtidigt systemet med differentierade andelstal – ett för drift/underhåll och ett för kapitalkostnader.

En konsekvens av detta är att månadsavgifterna för två utåt sett likvärdiga lägenheter numera kan skilja sig kraftigt åt.

Det normala i en bostadsrättsförening är att varje lägenhet har ett enda andelstal (kallas ibland även fördelningstal).

Andelstalet är vanligen kopplat till den ursprungliga insatsen för respektive lägenhet. Det avspeglar i första hand lägenhetens storlek, men ibland också sådant som läget i huset, tillgång till balkong m m.

Andelstalet används för att beräkna hur mycket varje lägenhet ska betala i månadsavgift.

I en förening som Herbert, med differentierade andelstal, har varje lägenhet i stället två andelstal: Ett andelstal för drift och underhåll och ett annat andelstal för kapitalkostnader.

Andelstalet för drift och underhåll är detsamma som lägenhetens ursprungliga andelstal.

Det betyder att stora lägenheter har högre andelstal än små. Detta så kallade driftsandelstal är alltså oberoende av eventuellt kapitaltillskott.

Andelstalet för kapital däremot har räknats om, med hänsyn till om den enskilde medlemmen har gjort kapitaltillskott eller inte. Den som gjort kapitaltillskott har fått ett lågt kapitalandelstal, den som avstått har fått ett högre.

När månadsavgifterna för lägenheterna i brf. Herbert ska fastställas används de båda andelstalen i kombination. Följden blir att de lägenheter som gjort kapitaltillskott får en väsentligt lägre månadsavgift än de lägenheter som avstått från kapitaltillskott.

Som spekulant på en lägenhet i brf. Herbert, eller som mäklare i samband med en försäljning, är det följaktligen viktigt att du informerar dig om vilken kategori den aktuella lägenheten tillhör. Styrelsen kan upplysa om vilka andelstal som gäller för drift och underhåll respektive kapital.

Här följer några siffror som belyser låneomläggningen i maj 2008 och systemet med differentierade andelstal.

Summan av samtliga frivilliga kapitaltillskott, som har använts till amortering av föreningens skulder: Drygt 33 miljoner kronor.

Resterande belåning: Cirka 21 miljoner kronor.

Storlek på kapitaltillskott för normallägenhet på 80 kvm: Cirka 610 000 kronor.

Kapitalandelstal för denna lägenhet: Cirka 0,93.

Månadskostnad för denna lägenhet: Cirka 3 300 kr.

Kapitalandelstal för normallägenhet som inte gjort kapitaltillskott: Cirka 3,8.

Månadskostnad för denna lägenhet: Cirka 6 300 kr.

Driftandelstal för normallägenhet, oavsett kapitaltillskott eller ej: Cirka 1,48.

Månadsavgifterna kan naturligtvis komma att förändras i framtiden. De anges här enbart för att belysa den relativa skillnaden i månadsavgift beroende på kapitalandelstalets storlek.

Går det att göra kapitaltillskott vid en senare tidpunkt?

Det är föreningens årsstämma som från tid till annan beslutar om ytterligare frivilliga kapitaltillskott från medlemmarna ska accepteras.

Den nuvarande styrelsens uppfattning är att tillkommande kapitaltillskott är välkomna, men att de av praktiska skäl i fortsättningen bör ske i samband med årsskifte. Nästa lämpliga tillfälle för eventuella kapitaltillskott från någon av de 13 lägenheterna som avstod våren 2008 bedöms vara årsskiftet 2009/2010 (beslut om detta fattas av årsstämman våren 2009).

Varför gjordes denna förändring?

Brf. Herbert var fram till maj 2008 en bostadsrättsförening med relativt hög belåning. Detta resulterade i höga månadsavgifter – närmare 60 procent av månadsavgiften utgjordes i själva verket av pengar som föreningen behövde för att betala räntor på sina lån.

Normalt sett är låneräntor avdragsgilla för låntagaren, vilket innebär att den reella kostnaden för lånet bara uppgår till 70 procent av den nominella.

Men detta gäller inte för boende i bostadsrättsföreningar. Varken de enskilda medlemmarna eller föreningen har möjlighet att göra skatteavdrag för ränteutgifterna. Denna orättvisa har gång på gång påtalats för politikerna av HSB och andra bostadsrättsorganisationer, dock utan resultat.

Olika metoder har genom åren använts för att boende i bostadsrättsföreningar ändå ska kunna tillgodogöra sig avdragsrätten, bland annat så kallade strimlade lån. Den skatterättsliga hållbarheten hos sådana konstruktioner är ofta oklar.

Ett tillvägagångssätt som dock är helt oantastligt innebär att föreningens belåning amorteras av med hjälp av kapitaltillskott från medlemmarna, vilket är precis vad som skett i brf. Herbert.

De enskilda medlemmarna tar i de flesta fall upp egna lån för att få ihop pengar till kapitaltillskottet och räntorna på dessa personliga lån blir naturligtvis avdragsgilla. Detta är också förklaringen till att vi använt beteckningen "låneomläggning", fastän det i realiteten handlar om ett gammalt lån (föreningens) som avslutas och nya lån (medlemmarnas privata) som tas upp.

Genom kapitaltillskotten kunde föreningen amortera av på sina lån och sänka månadsavgifterna för de medverkande medlemmarna i motsvarande grad – vilket framgår av siffrorna här ovanför.

Sammantaget resulterade låneomläggningen i kraftigt minskade totala boendekostnader för de deltagande hushållen: För en normallägenhet i storleksordningen 10 000 kronor per år.

Systemet med differentierade andelstal infördes enbart för att kunna upprätthålla rättvisa mellan lägenheter som gjort kapitaltillskott och sådana som avstått.

Beslutet om att genomföra låneomläggningen och införa differentierade andelstal har tagits av brf. Herberts medlemmar vid två extra föreningsstämmor. Förändringen har godkänts av HSB Göteborg och av HSB:s Riksförbund.