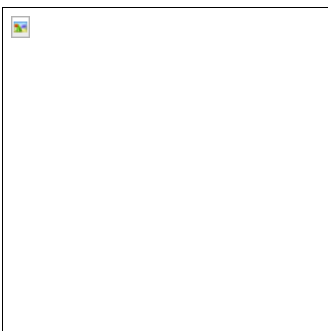


Alla artiklar	>
Ekonomi	>
Energi och Miljö	>
Expertpanelen svarar	>
Fastighetsförädling	>
Fastighetsskötsel	>
Hyresförhandling	>
Juridik	>
Ombildning	>
Säkerhet & Skydd	>
Styrelsearbete	+

Annonser



Kapitaltillskott

Sedan förändringen i inkomstskatt för bostadsrättsföreningar januari 2007 har allt fler föreningar valt att göra kapitaltillskott för att sänka boendekostnaden för sina medlemmar. Hur går det till att höja insatsen för att sänka kostnaden?

Artikeln är sammanställd i samarbete med [Landahl Advokatbyrå](#), ett av våra [partnerföretag](#).

Bakgrund

Att sitta i en styrelse för en [bostadsrättsförening](#) innebär för ledamöterna att de skall tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Med detta följer att söka optimera föreningens ekonomi. Vilka handlingsalternativ som är mest förmånliga förändras med tiden och påverkas av trender, konjunktur och förändring i lagstiftning.

Under lång tid ökade föreningar sin belåning för att därigenom sänka föreningens [inkomstskatt](#). Då denna beskattning utmönstrades den 1 januari 2007 är önskemålen nu de omvända.

Sedan [schabloninkomstbeskattningen](#) upphörde är det allt vanligare att se nybildade föreningar som är helt obelånade, allt för att skapa en ekonomiskt stabil förening med attraktiva låga [årsavgifter](#) vilket ger högre marknadspriser på bostadsrätterna och för medlemmen den bästa ekonomin. Att det finns nybildade föreningar med låga avgifter kan också motivera befintliga föreningar att sänka eller lösa lån för att erhålla låga årsavgifter för att även i dessa föreningar behålla höga marknadspriser på bostadsrätterna.

Hur kan det bli billigare om medlemmarna tar över föreningens lån?

En medlem som förvärvar bostadsrätt genom att ta upp lån, och som har en [beskattningsbar inkomst](#) kan få skattereduktion med 30 % på underskott av kapital på belopp upp till 100 000 kr och med 21 % på underskott av kapital på belopp över 100 000 kr. Denna möjlighet saknar föreningen. Med nuvarande skattelagstiftning är det således förmånligare om medlemmen tar över föreningens lån med möjlighet att tillgodogöra sig [skattereduktion](#). Det innebär lägre avgift och även en lägre total [boendekostnad](#) för medlemmen.

Insatsökning på olika sätt

[Insatsökning](#) kan ske på olika sätt. I små föreningar kan det vara relativt enkelt att genomföra en insatsökning där samtliga medlemmar deltar, emedan det i större föreningar i praktiken blir omöjligt. Nedan redogörs för hur insatsökning kan gå till:

Insatsökning - proportionerligt efter insats

Om en förening önskar genomföra en insatsökning för samtliga bostadsrättshavare utan att det inbördes förhållandet emellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om alla inte är ense blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet och det har godkänts av [Hyresnämnden](#). Hyresnämnden skall godkänna beslutet om det inte framstår som [otillbörligt](#) mot någon bostadsrättshavare.

Insatsökning - inte proportionerligt efter insats

Vid höjningar av [insatserna](#) där det inbördes förhållandet mellan insatserna påverkas är beslutskraven desamma som ovan angivits med tillägget att endast de som berörs av ändringen behöver ha gått med på beslutet eller att 2/3 av de berörda skall ha röstat ja på stämman. [Hyresnämnden](#) skall även i det senare fallet godkänna beslutet. Det finns däremot ingen hänvisning i lagtexten om när hyresnämnden skall godkänna beslutet. Hyresnämnden gör en allmän skälighetsbedömning utifrån de skäl som

presenteras av parterna. I praktiken har det dock visat sig svårt att få ett godkännande.



Om inte alla medlemmar är ense om att genomföra en insatsökning krävs hyresnämndens tillstånd.

Frivillig insatsökning

Förutsatt att alla är ense kan föreningen utan [hyresnämndens](#) tillstånd öka [insatsen](#) efter respektive medlems önskan om insatshöjning. I och med detta kan "frivillig" insatshöjning ske. Med normalstadgar torde det däremot inte vara intressant då det skulle innebära att alla erhåller samma vinning, en sänkning av [årsavgiften](#) motsvarande räntesänkningen i relation till sitt [andelstal](#), oavsett om medlemmen gjort någon insatsökning eller inte. För att få majoritet för ett beslut med "frivillig" insatshöjning måste därför beslutet föregås av en [stadgeändring](#) där föreningen beslutar om att hålla två andelstalsserier för årsavgiften, ett som tillämpas för räntekostnader (Andelstal kapital) och ett för övriga kostnader (Andelstal drift) såsom drift, fastighetsskatt, [fondavsättning](#).

Det är inte alltid lätt att få igenom ett beslut om en insatsökning för samtliga lägenheter när medlemmarna har vitt skilda ekonomiska förutsättningar för detta. Med möjligheten till differentierade andelstal växer efterfrågan av insatsökning då det möjliggör att de medlemmar som önskar och har förmågan själva tar upp lån och till föreningen betalar in ett belopp motsvarande "sin andel" av föreningens lån. Medlemmen får därigenom rätt till skattereduktion för ränta motsvarande kapitalet. Med differentierade andelstal är det således möjligt för de medlemmar som så önskar i en redan befintlig förening att tillse att deras [boendekostnad](#) blir så skattemässigt optimal som möjligt.

Checklista för föreningen inför insatsökning

- [Stadgar](#) måste granskas för analys av fördelning av [årsavgifter](#) och andel i föreningen för att avgöra om insatshöjningen verkligen bli förmånlig för alla medlemmar eller om stadgarna behöver ändras.
- Var noga med att alla beslut fattas på ett korrekt sätt, tydligt dokumenterade i justerade protokoll med tillhörande röstlängder. Tänk på att tillstånd från [hyresnämnden](#) kan behövas i vissa fall, vilket kan ta tid.
- Kapitalet som kommer in till föreningen måste användas för sänka belåning eller andra specifika åtgärder, såsom vissa renoveringar, för att insatshöjningen som medlemmen gjort skall kunna användas som underlag vid beräkningen av [omkostnadsbeloppet](#) vid försäljning.
- För att medlemmen skall få ränteavdrag räcker det inte att medlemmarna lånar pengar av föreningen.

[Maria Wideroth & Susanne Falk](#), advokater på [Landahl Advokatbyrå](#) en av våra [samarbetspartners](#).

Läs mer om kapitaltillskott under [juridik](#) i [forumet](#).

Genvägar

Hem	Mallar och dokument
Forum	Hitta leverantörer
Nyheter	Annonsera hos oss
Artiklar	Om Styrelseguiden.se

Föreningens hemsida på Allabrfer.se
Du är här [Hem](#) > [Artiklar](#) > [Kapitaltillskott](#)

Som medlem på Styrelseguiden.se får din förening en gratis hemsida på Allabrfer.se, Sveriges samlingsplats för bostadsrättsföreningars hemsidor.
Läs våra användarvillkor.
Vi använder RuleMailer för att skicka nyhetsbrev.

Copyright © 2009 Styrelseguiden.se

Styrelseguiden Norden AB
Frejgatan 8
114 20 Stockholm
info@styrelseguiden.se