

Så hur kan frivilliga kapitaltillskott hjälpa?



Brf Saltsjöterrassen

Östra Finnbodavägen 13, Nacka

Principen för våra månadsavgifter

Kostnaden för räntor på
föreningens lån

Kapitalkostnader

Kostnaden för reparationer,
städ, trädgårdsarbete, el,
vatten, värme, admin
förvaltning etc

Drift- & Underhåll

Total
kostnad / Ditt
andelstal

= **Din månadsavgift**

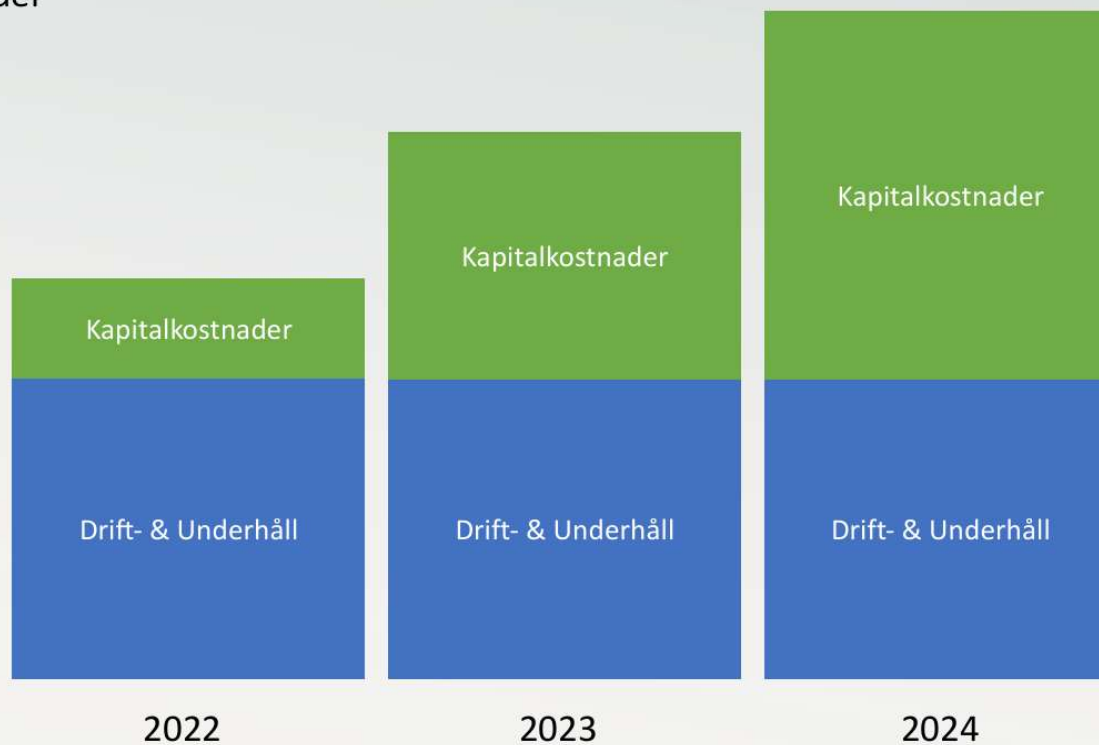


Brf Saltsjöterrassen

Östra Finnbodavägen 13, Nacka

Principen för våra månadsavgifter

Kostnader



Brf Saltsjöterrassen

Östra Flinbodavägen 13, Nacka

Vad är frivilliga kapitaltillskott i en bostadsrättsförening ?

- Pengar som föreningens medlemmar frivilligt kan betala in till föreningen i syfte att helt/delvis amortera sin del av föreningens lån.
- Aktuellt genom en ändring i skattelagstiftningen för drygt 15 år sedan med slopad avdragsrätt för lån i BRFer. Har dock fram tills nyligen bara nyttjats i begränsad omfattning då ränteläget varit så gynnsamt lågt så att vinsterna varit marginella annat i extremt högt belånade föreningar.

Fördelar för den som gör tillskott

- Om du lånar pengar för att göra ett tillskott så får du som privatperson göra avdrag (30% upp till 100.000 kr, därefter 21%) för räntekostnaden för ditt lån (det får inte föreningen göra med sitt lån)
- Det frivilliga kapitaltillskottet räknas som ökad anskaffningskostnad och är därmed avdragsgillt med 22% mot ev. framtida vinst vid försäljning
- Möjlighet till betydande värdeökning (10-25%) på bostaden till följd av att din lägenhet får en väsentligt lägre månadsavgift och föreningen som helhet fått en bättre ekonomi.



Räkneexempel (del 1/3) - Månadskostnaden

Belåning via Föreningen (nuläge)



Andelstal KK & DU: 3,906%

Del i lån: 1.4 msek (av 36 msek)

Månadsavgift: 7.767 kr

Varav 4.660 kr = Kapitalkostnader

Varav 3.107 kr = Drift & Underhåll

Totalkostnad: 7.767 kr/mån

Privat lån ist. för via föreningen (frivilligt kapitaltillskott)



Andelstal i KK 0%

Andelstal i D&U 3,906%

Del i lån: 0 msek

Månadsavgift: 3.107 kr

Varav 0 kr = kapitalkostnader

Varav 3.107 kr = Drift & Underhåll



Privat lån i bank till samma ränta

Ränta med avdrag / mån: 3.262 kr

Totalkostnad: 6.369 kr/mån

(dvs 1398 kr lägre per månad)

Räkneexempel (del 2/3) - Värdeökning

- Ca 60% lägre månadsavgift och bättre ekonomi i föreningen ökar troligen värdet på bostaden. Viss statistik säger att man generellt kan räkna med en ökning med minst det storleken på kapitaltillskottet. Störst effekt nås i storstäderna och framförallt störst effekt i föreningar med dålig ekonomi.
- Enligt utlåtandet från Christopher Storm så säger han ett spann på mellan 10-25% i ökat försäljningspris (med tyngdpunkt mot det övre spannet med tanke på våra höga avgifter).
- Om vi gör en beräkning på bostaden i exemplet och utgår från en 20%-ig värdeökning från ett grundvärde på 7 msek så skulle det innebära en ökning på drygt 1.4 msek till totalt 8.4 msek.



Räkneexempel (del 3/3) – Ökat värde & skatt

- De 1.4 msek som medlemmen i exemplet skjutit in som frivilligt kapitaltillskott räknas nu som ökat anskaffningsvärde för lägenheten. Dvs om bostaden köptes för 7 msek, räknas det nu som om bostaden köptes för 8,4 msek vid en försäljning rent skattemässigt.
- Det betyder att medlemmen vid en försäljning med vinst får göra 22% i avdrag kopplat till vinsten på 1.4 msek (i exemplet 308.000 kr lägre i vinstskatt, dvs totalt plus minus noll i skatt).
- Och under tiden har medlemmen bott i lägenheten med en betydligt lägre total månadskostnad.



Så sammanfattningsvis

Lägre månadsavgift

Upp till 60% beroende på storleken på kapitaltillskottet

Lägre total månadskostnad

Genom att du får göra avdrag för räntekostnaden privat

Ökat värde på bostaden

10-25% ökning

Lägre skatt på vinst vid försäljning

22% avdrag av kapitaltillskottet

Svårt att beräkna exakta nivåer då det är väldigt många parametrar är rörliga



Brf Saltsjöterrassen

Östra Finnbodavägen 13, Nacka