

ANDELSTAL FÖR KAPITAL- OCH DRIFTSKOSTNADER

INFORMATION VID EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN I NOVEMBER 2020

GERTH MATTEBO

KORTA FAKTA FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT

- Möjlighet för medlem/bostadsrättsinnehavare att amortera av sin skuld, så kallat Frivilligt kapitaltillskott, beslutades 2014
- Erbjudande att göra detta sker därefter vartannat år (jämna år)
- 2014 valde 24 st. att lösa sin del av skulden
- 2016 valde 3 st. att lösa sin del av skulden
- 2018 valde 1 st. att lösa sin del av skulden
- 2020 valde 5 st. att lösa sin del av skulden





Frivilligt kapitaltillskott – en möjlighet att sänka årsavgiften för din bostadsrätt

2014 beslutade vår bostadsrättsförening att införa möjlighet till så kallat frivilligt kapitaltillskott. Det innebär att du som bostadsrättshavare ges möjlighet att betala av den del av föreningens ursprungliga lån som är knutet till din bostadsrätt och därigenom dra nytta av en del förmåner:

- Som privatperson får du göra ett skattemässigt avdrag för ränteutgifter med 30 % vilket inte föreningen får göra.
- Du bestämmer själv amorteringstakt och räntebindningstid om du behöver låna pengar för att lösa din bostadsrätts skuld till föreningen. Föreningen har en fast årsamortering på 87,30 kr per kvadratmeter.
- Vid försäljning av bostadsrätten är kapitaltillskottet avdragsgillt vid kapitalvinstberäkningen.

För att ge möjlighet till detta införde föreningen ett system med differentierade årsavgifter och två andelstal. Föreningens stadgar ändrades för att klargöra att föreningen har två andelstal där det ena avser bostadsrättshavarens andel av föreningens lån och det andra avser driftskostnaderna.

Därefter kan de bostadsrättshavare som önskar genomföra frivilligt kapitaltillskott motsvarande sin andel av föreningens ursprungliga låneskuld i syfte att sänka sin årsavgift och sina totala boendekostnader. De medel som tillförs föreningens kassa på detta sätt används sedan för att amortera på föreningens lån.

För att hantera detta på ett effektivt och rättvist sätt samt underlätta administrationen erbjuds möjlighet till frivilligt kapitaltillskott vartannat år. Eftersom beslutet fattades 2014 så sker det således i fortsättningen vid jämna kalenderår.

Hittills har 40 % av bostadsrättshavarna betalat av sin del av skulden och berörs därför endast av föreningens driftskostnader. Nu har du som ännu inte tagit del av detta en ny möjlighet.

Kapitalbeloppets storlek är uträknat utifrån respektive lägenhets andelstal för kapitalkostnaden, som fastställdes vid förra extraamorteringstillfället (december 2016). I nedanstående tabell kan du se andelstal, skuld samt preliminär reduktion av avgiften för kapitalkostnaden för den som väljer att lösa ut sin del.

Lägenhetsstorlek, kvm	Fastställt andelstal för kapitalkostnad	Andel av skuld i kronor, dec 2018	Preliminär* reduktion av avgiften per månad
57	1,796%	167 211 kr	554 kr
65	2,048%	190 679 kr	632 kr
70	2,205%	205 346 kr	680 kr
71	2,237%	208 280 kr	690 kr
75	2,363%	220 014 kr	729 kr
83	2,615%	243 482 kr	807 kr
84	2,647%	246 416 kr	816 kr
96	3,025%	281 618 kr	933 kr
112	3,529%	328 554 kr	1 089 kr

* Beroende på hur många som väljer att betala av sin del av skulden samt hur rätan på föreningens lån utvecklas kan detta korrigeras något.



Så här går det till

Är du intresserad av att betala av den del av föreningens ursprungliga lån som är hänförlig till din bostadsrätt så ser processen och tidplanen ut så här:

- 2018-05-01 Bifogad intresseanmälan fylls i och lämnas till styrelsen (postlåda A22, Schönfeldt). En tid därefter får du dig tillsänt ett avtal som du får ta slutlig ställning till.
- 2018-10-01 Om du bestämt dig för att delta så lämnar du ett undertecknat avtal till styrelsen (postlåda A22, Schönfeldt). Det är bindande och utgör underlaget för uträknande av nya andelstal för kapitalkostnaden att gälla från 2019-01-01.
- 2018-12-04 Extrastämman genomförs för att fastställa de nya andelstalen för kapitalkostnaden från 2019-01-01.
- 2018-12-14 Det frivilliga kapitaltillskottet betalas in på avföreningen angivet konto.

Vår förhoppning är att denna information ger dig tillräcklig information för att fatta ditt beslut. Skulle det vara så att du funderar över något är du välkommen att kontakta någon av oss i styrelsen.

Vänligen

/Styrelsen för brf Hamnkaptenen i Örnsköldsvik
Bilaga: Intresseanmälan



BERÄKNING AV ANDELSTAL FÖR KAPITALSKULD

- Varje bostads andel av föreningens skuld baseras på bostadens storlek
- Bostädernas storlekar är oförändrade (= täljaren statisk)
- Den totala ytan av de bostäder som inte löst sin del av föreningens skuld minskar allteftersom man betalar av sin skuld (= nämnaren reduceras)
 - 2020 minskar den totala ytan med 429 kvm (96+96+71+83+83 kvm) till 2 670 kvm
- Andelstalet = Respektive bostads storlek i kvadratmeter dividerat med totala ytan på de bostäder som inte löst sin del av föreningens skuld
 - Andelstalet ökar vid varje tillfälle som någon väljer att betala av sin skuld av föreningens ursprungliga lån eftersom nämnaren minskar, det vill säga kvarvarande bostäders yta

BERÄKNING AV KAPITALSKULD

- Beräkningen utgår från föreningens ursprungliga banklån per den 31 dec lösenåret
- Skulden multiplicerat med bostadens andelstal = den enskilda bostadens kapitalskuld.



BERÄKNING AV ÅRSKOSTNAD FÖR KAPITALSKULDEN

- Beräkningen utgår från föreningens årliga räntekostnad samt amortering (= kapitalkostnad)
- Föreningens kapitalkostnad multiplicerat med bostadens andelstal = den enskilda bostadens årskostnad för kapitalskulden



LITE SIFFROR...

Bostadens storlek	Antal lgh	Varav med kapitalskuld	Andelstal drift	Andelstal kapitalskuld från jan 2021	Drift/mån 2021	Kap.kostn/mån för de bostäder som ej amorterat	Total mån.avg 2021
57	7	6	0,999%	2,135%	2 004 kr	753 kr	2 757 kr
65	1	1	1,139%	2,434%	2 285 kr	859 kr	3 144 kr
70	4	4	1,227%	2,622%	2 461 kr	925 kr	3 386 kr
71	7	2	1,244%	2,659%	2 496 kr	938 kr	3 434 kr
75	1	0	1,314%	0	2 637 kr	-	2 637 kr
83	14	11	1,454%	3,109%	2 918 kr	1 096 kr	4 014 kr
84	7	4	1,472%	3,146%	2 953 kr	1 109 kr	4 063 kr
96	21	5	1,682%	3,596%	3 375 kr	1 268 kr	4 643 kr
112	2	1	1,963%	4,195%	3 938 kr	1 479 kr	5 417 kr
130	2	0	2,278%	0	4 571 kr	-	4 571 kr
141	1	0	2,471%	0	4 957 kr	-	4 957 kr
5707	67	34	100%	100%			



TACK FÖR VISAT INTRESSE!

GERTH MATTEBO

Bostadsrättsföreningen
HAMNKAPTENEN

