

Motion om bostadsrättsdelägars övertagande av bostadsrättsförenings lån

Finansiell bakgrund

BRF Vävstolen 1 hade per 2018-12-31 bostadsrätter med en yta om 2 069 kvadratmeter. BRF Vävstolen 1 hade per 2018-12-31 enligt årsredovisningen utestående lån till 9 176 tkr som under året belastade föreningen med utbetalningar om 202 tkr (varav 131 tkr i räntekostnader och 71 tkr i amorteringar). Den genomsnittliga räntesatsen för lånen var 1,42%. Utbetalningen om 202 tkr motsvarade även 13,3% av de totala avgiftsintäkterna i BRF Vävstolen 1.

Under samma år presenterade bostadsrättsföreningen ett rörelseresultat före avskrivningar om 594 tkr, eller 28% av den totala omsättningen. Detta kan exempelvis jämföras med BRF Riksby och BRF Brickbandet som sina senaste räkenskapsår presenterade rörelseresultat före avskrivningar om 13% respektive 7% av den totala omsättningen. BRF Vävstolen 1 har alltså en mycket god underliggande lönsamhet jämfört med andra bostadsrättsföreningar i Riksby.

Utöver lånen har BRF Vävstolen 1 enligt årsredovisningen per 2018-12-31 ett avräkningskonto hos Fastighetsägarna med ett belopp om cirka 1 834 tkr samt en kassa om 518 tkr. Under 2019 har BRF Vävstolen 1 sålt en hyresrätt för 2 235 tkr. Sammantaget har BRF Vävstolen 1 alltså allt annat lika en nettoskuld om 4 589 tkr. Se nedan bild.

<u>Nettoskuld (tkr)</u>	<u>2018-12-31</u>
Lån	(9 176)
Avräkningskonto	1 834
Försäljningslikvid	2 235
Kassa	518
Summa	(4 589)

Källa: Årsredovisning 2018

Marknaden

BRF Vävstolen 1 har en årlig avgift per kvadratmeter om 706 kronor mot BRF Brickbandet som har en årlig avgift om 639 kronor. De sju senaste sålda lägenheterna i BRF Vävstolen 1 har sålts för 54,84 tkr per kvadratmeter i BRF Vävstolen 1 (snittstorlek 45 kvm per objekt) och de sju senaste sålda lägenheterna i BRF Brickbandet har sålts för 58,14 tkr (snittstorlek 46 kvm). Det vill säga 3,30 tkr högre pris per kvadratmeter i BRF Brickbandet. (Källa: Booli).

Genomsnittsräntan för 3 månader rörlig ränta var per mars 2020 1,60%. (Källa: Compricer).

Skatt

Det finns flera skattemässiga fördelar med att flytta lån från en bostadsrättsförening till privatperson.

Som privatperson har man rätt till att utföra ränteavdrag för sin årliga betalda ränta om 30% av räntekostnaden. Denna möjlighet har inte en bostadsrättsförening. För BRF Vävstolen 1 innebär detta att den faktiska bruttoräntekostnaden skulle vara $1,42\% / (1 - 0,3) = 2,03\%$ i jämförelse med en privatperson.

Vid en realisation av en bostadsrätt får en bostadsrättsinnehavare dra av sin andel av bostadsrättsföreningens amorteringar på sin realisationsvinst. (Källa: Skatteverket)

Åtgärd

Baserat på ovan genomgång av det aktuella läget finner jag att det skulle vara fördelaktigt ur både en månadskostnadssynpunkt, såväl som ur en värderingssynpunkt att bostadsrättsdelägarna i BRF Vävstolen 1 betalar in ett belopp till BRF Vävstolen 1 för att lösa upp den kvarvarande nettoskulden i bostadsrättsföreningen. Säg att den totala inbetalningen till BRF Vävstolen 1 är 5 000 tkr för att bostadsrättsföreningen även ska ha några hundratusen kronor kvar att röra sig med. Detta skulle innebära 2,42 tkr betalning per kvadratmeter till bostadsrättsföreningen.

I gengäld får bostadsrättsägaren en avgiftsminskning motsvarande den utbetalning bostadsrättsföreningen med denna åtgärd slipper om 13,3%. Detta kommer innebära att BRF Vävstolen 1 får en årsavgift om 612 kronor per kvadratmeter, dvs lägre än BRF Brickbandet om 639 kronor, vilket även bör innebära att värdet går upp till minst samma nivåer som i BRF Brickbandet. Skillnaden mellan föreningarnas marknadsvärden är som ovan presenterat cirka 3,30 tkr per kvadratmeter. Se nedan räkneexempel på hur det skulle gynna en bostadsrättsdelägare av en lägenhet om 42 kvadratmeter respektive 53 kvadratmeter.

Räkneexempel 1

En bostadsrättsdelägare som äger en bostadsrätt om 42 kvadratmeter vid utförande av Åtgärd:

Värde

Upptaget lån för inbetalning ($2,42 \text{ tkr} \cdot 42 \text{ kvm}$):	-101,64 tkr
Ökning av värde av bostadsrätt (minst $3,30 \text{ tkr} \cdot 42 \text{ kvm}$):	138,47 tkr (minst)
Ökad vinst vid realisation allt annat lika:	36,83 tkr (minst)

Månadskostnad

Ökad ränta baserat på snittränta efter avdrag ($101,64 \text{ tkr} \cdot 1,60\% \cdot 0,7/12$):	95 kr
Minskad avgift ($706 \text{ kr} \cdot 42 \text{ kvm} \cdot 13,3\%/12$):	-328 kr
Minskad månadskostnad:	-233 kr*

*Att beakta är att det för bostadsrättsdelägaren även kan tillkomma en ökad amortering om denna tar upp ett lån för att finansiera detta. Amorteringen blir dock ett ökat sparande för bostadsrättsdelägaren och uppgår i detta fall till en månatlig utbetalning om 169 kr per månad givet 2% amortering per år.

Räkneexempel 2

En bostadsrättsdelägare som äger en bostadsrätt om 53 kvadratmeter vid utförande av Åtgärd:

Värde

Upptaget lån för inbetalning ($2,42 \text{ tkr} \cdot 53 \text{ kvm}$):	-128,08 tkr
Ökning av värde av bostadsrätt (minst $3,30 \text{ tkr} \cdot 53 \text{ kvm}$):	174,74 tkr (minst)
Ökad vinst vid realisation allt annat lika:	46,65 tkr (minst)

Månadskostnad

Ökad ränta baserat på snittränta efter avdrag ($128,08 \text{ tkr} \cdot 1,60\% \cdot 0,7/12$):	119 kr
Minskad avgift ($706 \text{ kr} \cdot 53 \text{ kvm} \cdot 13,3\%/12$):	-414 kr
Minskad månadskostnad:	-294 kr*

*Att beakta är att det för bostadsrättsdelägaren även kan tillkomma en ökad amortering om denna tar upp ett lån för att finansiera detta. Amorteringen blir dock ett ökat sparande för bostadsrättsdelägaren och uppgår i detta fall till en månatlig utbetalning om 213 kr per månad givet 2% amortering per år.

Slutsats

Att respektive bostadsrättsdelägare betalar in ett belopp motsvarande 2,42 tkr per kvadratmeter bostadsrätt till BRF Vävstolen 1. Förslagsvis innan 31 december 2020.

Att BRF Vävstolen 1 använder sina likvida medel samt inbetalningar från bostadsrättsdelägare för att upplösa samtliga lån i bostadsrättsföreningen.

Att BRF Vävstolen 1 sänker avgiften med 13,3% för samtliga bostadsrättsdelägare.

Med vänlig hälsning

Joakim Berglund

Vävstolsvägen 3