



## NYHETSREV, EKONOMI, NOVEMBER 2013

[www.brfringvagen.dinstudio.se](http://www.brfringvagen.dinstudio.se)

Trygghet

Hållbar utveckling

Gemenskap

### FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT (FKT)

På årsstämman 2013-05-14 föreslog medlemmarna att styrelsen skulle utreda, informera och genomföra nödvändiga åtgärder beträffande FKT.

### Stadgeändringar

För att möjliggöra FKT måste två paragrafer i föreningens stadgar ändras. Styrelsen kommer att kalla till en extra stämma för att rösta igenom dessa ändringar.

### Varför föreslår styrelsen FKT?

- Beroende på ändrade skatteregler för bostadsrättsföreningar påverkar inte längre bankräntor föreningens skattekostnad. Den enskilde medlemmen får däremot göra avdrag för räntor i sin deklaration och sänker på så sätt sin skatt med 30 % av räntebeloppet. Allt enligt nu gällande skatteregler.
- En enskild individ får oftast en lägre ränta på sina lån än vad en bostadsrättsförening får.
- Du kan enkelt göra en kalkyl för din egen lägenhet. Alla uppgifter utom din egen bostadsyta finns i årsberättelsen. Nedan finns ett exempel på beräkningen.
- Bostadsyta 80 kvm. Föreningens totala bostadsyta är 5270kvm. Föreningens banklån är 65.500.000 kr och vi betalade 2.335.000 kr i ränta under 2012. Den genomsnittliga räntesatsen på lånen var 3.56 %. En medlem som har denna bostadsrätt är ansvarig för 80/5270 av föreningens lån, 65.500.000 kr vilket är 994.303 kr. Medlemmen lånar upp dessa pengar och betalar in dem till bostadsrättsföreningen varefter medlemmens årsavgift till föreningen sänks med 3.56 % av 994303 kr lika med 35.397 kr. Inbetalningen är definitiv och kan inte reverseras.
- I inkomstdeklarationen gör medlemmen avdrag för räntan på sitt banklån och får då en skattesänkning med 30 % av räntebeloppet. I detta exempel en sänkning av boendekostnaden med 10619 kr per år. Skulle man lyckas förhandla fram en lägre räntesats blir sänkningen ännu större.

Politikerna har diskuterat att ta bort rätten till ränteavdrag men inga beslut har fattats. En förändring av skattereglerna kan komma men inte omedelbart och boendekostnaden kan aldrig bli högre med egna lån än med nuvarande föreningslån.

### **Vad händer vid en försäljning?**

Får medlemmen i exemplet ovan tillbaka FKT? Frågan går inte att besvara med säkerhet. Priset bestäms ju vid varje tillfälle av marknaden.

De personer som styrelsen tillfrågat har haft uppfattningen att en lägenhet med lägre månadsavgift än jämförbara objekt säljs till högre priser eftersom köparen har ett större ekonomiskt utrymme för räntor och amorteringar.

FKT räknas som en del av anskaffningskostnaden och dras från priset vid beräkning av realisationsvinsten.

### **Intresseanmälan**

Medlemmar som är intresserade av att göra ett FKT skall meddela detta skriftligen till styrelsen innan nyår. Ett bindande avtal kommer därefter att upprättas med varje intresserad medlem i början av nästa år.

Medlemmar som vill veta mer kan kontakta Jörgen Mattsson som gärna ställer upp med ytterligare information.

Kontakta Stina Åsell, 070 355 59 85, om du vill ha denna text utskriven på papper och inte själv kan ordna det.

Styrelsen