

Informationsbrev 2006-09 version 5

Vi i styrelsen skriver detta brev för att informera om diskussionerna kring lösningar av bostadsrättsföreningens negativa resultat. Som bekant har föreningen gått med förlust under senare år. Denna förlust har fram till 2005 uppkommit enbart som ett resultat av att föreningen måst skriva ned fastighetsvärdet enligt en förutbestämd plan. Mängden pengar i kassan minskade dock aldrig före år 2005. I klartext har våra månadsavgifter räckt till för att betala räkningarna, men inte till att spara undan lika mycket som byggnaderna skrivs ned. Detta har varit en acceptabel situation eftersom föreningens ändamål inte är att vidmakthålla ett teoretiskt värde utan att underhålla och driva fastigheten. Turligt nog har vi dessutom haft en på 90-talet uppkommen finansiell buffert att balansera de negativa resultaten mot. I längden är detta handlingsätt ohållbart eftersom bufferten kommer att ta slut, men så länge det bara rör sig om förluster ”på pappret” så har förfarandet accepterats. Om vi fortsätter att balansera förlusten mot vår buffert så kommer bufferten att vara helt slut om lite mer än två år.

I och med 2005 års bokslut översteg dock förlusten för första gången avskrivningen. I klartext betyder detta att vi nu får mindre pengar i kassan för varje månad. Detta är inte en acceptabel situation. Underskottet 2005 var närmare bestämt **269 083** kr.

Det finns ingen möjlighet att minska våra utgifter så mycket att vi täcker förlusten. Om man tittar i årsredovisningen ser man att de totala rörliga kostnaderna (uppvärmning, vatten, sophämtning, reparationer, etc) är ungefär lika höga som den uppkomna förlusten. I bästa fall kanske vi kan skära ned dessa kostnader med 20%-25%. Detta räcker inte. Vi har i praktiken två val:

Alternativ 1: Höj avgiften.

Hur mycket föreningsavgiften behöver höjas för att uppnå nollresultat beror på ränteläget och eventuella tariffökningar på exempelvis fjärrvärme. I nedanstående beräkning utgås ifrån att räntan INTE höjs och att utgifterna INTE ökar. Resultatet av beräkningen måste ses som den absolut lägsta nivån för en höjning.

För att uppnå nollresultat behöver månadsavgiften ökas med:

$$269\,083 / 14 / 12 = (2005 \text{ års förlust}) / (\text{antalet lägenheter}) / (\text{antal månader per år}) =$$

1602 kr per månad och lägenhet.

Alternativ 2: Sänk finanskostnaderna

Föreningens räntekostnad var under år 2005 780 252 kr. Bostadsrättsföreningen har ingen möjlighet att dra av ränteutgifterna. Om dessa lån istället belastade oss som privatpersoner skulle de vara avdragsgilla med 30 %.

Varje hushålls räntekostnad för föreningens lån är 4644 kr per månad. Om vi delar upp lånen med bibehållen bindningstid och räntesats skulle kostnaden efter skatteavdrag bli 3251 kr per månad. Detta innebär en reduktion av utgifterna med 1393 kr per månad, dvs nästan hela den månatliga förlusten om 1602 kronor.

För att dela upp lånen på det föreslagna sättet måste även ägandet av fastigheten delas upp på oss. Detta för att banken vill ha säkerhet i fastigheten för sina lån. Fördelen med att dela upp föreningen är dock inte bara att vi får möjlighet till 30 % skatteavdrag på ränteutgifterna. Som privatpersoner slipper vi dessutom kravet på att täcka nedskrivningen av fastighetsvärdet. Som syns i konsekvensanalysen på nästa sida innebär detta en betydligt lägre månatlig kostnad än idag.

Om föreningen likvideras och alla tillgängliga tillgångar används för att betala av skulder kvarstår en skuld på **951 929** kronor per hushåll. Detta blir alltså var och ens kostnad för att ta över ägandet av radhusen. *OBS: Beräkningen av kvarvarande skuld är komplicerad. Se ovanstående uppgift som en första indikation, inte som ett slutgiltigt löfte.*

Konsekvensanalys av alternativens driftkostnader

Efter en uppdelning av fastigheten kvarstår behovet av skötsel av de gemensamma systemen och omvårdnad om den gemensamma tomten. För detta ändamål måste en ny samfällighet bildas istället för föreningen. Samfälligheten skulle sedan sköta den gemensamma driften på samma sätt som föreningen gör idag. Istället för att betala en månatlig avgift till föreningen skulle varje hushåll betala en betydligt lägre driftsavgift till den nya samfälligheten. Samfälligheten skulle styras genom en vald styrelse, precis som dagens förening.

Att ta över ägandet av fastigheterna har en del konsekvenser:

- Kravet på att skriva av värdet för fastigheterna enligt plan försvinner eftersom staten inte har några synpunkter på hur privatpersoner förvaltar sina pengar.
- Tvånget att sätta av pengar till en reparationsfond försvinner.
- Kostnaden för föreningens husförsäkring försvinner, men kostnaderna för våra individuella hemförsäkringar ökar.
- Skatteutgifterna för föreningen försvinner. Var och en måste istället betala fastighetsskatt.
- Föreningens ränteutgifter är baserade på lån om totalt 16 773 422 kronor. 3 446 416 kronor av dessa lån skulle lösas med hjälp av de tillgångar som finns i föreningen vid en likvidation.

	Alt 1	Alt 2	Info
El	7291	7291	
Fjärrvärme	131180	131180	
VA	29797	29797	
TV	7935	7935	
Renhållning	58002	58002	
Reparationer	51710	51710	
Försäkring	46328	53326	Alt 2 beräknat som skillnaden mellan villaförsäkring och bostadsrättsförsäkring enligt TryggHansas webb 20060925
Tomträttsgäld	63896	63896	Tomträttsgälden kommer att öka i båda fallen eftersom vi 2009 kommer att få en ny gäldnivå fastställd. Alt2 kommer att vara något lägre än Alt1 eftersom gäldkostnaden är avdragsgill för privatpersoner på samma sätt som räntekostnaden.
Övrigt	13154	13154	
Avskrivningar	222841	0	
Finansiella intäkter	-50813	0	
Räntekostnad	780252	546176	Räntekostnaden minskar med 30 % som ett resultat av skatteavdrag.
Minskad räntekostnad	0	-78406	Räntekostnaden minskar ytterligare eftersom en del av föreningens lån löses vid likvidationen av föreningen.
Avsättning till repfond	67000	0	
Skatt	102900	161000	Alt1 enligt 2004 års taxering Alt2 enligt 2006 års taxering
Summa	1531473	1045061	
Månadskostnad	9116	6221	

Konsekvensanalys av engångskostnader för alt. 2

Att likvidera föreningen och skapa en samfällighet är inte gratis.

Nedan finns en samanställning över de engångskostnader som uppkommer.

Utgift	Kostnad per lägenhet	Aktörer
Enligt gällande lagstiftning är det inte möjligt att ombilda våra gemensamma bostadsrättsfastigheter till friköpta "villor" med mindre än att varje "villa" får en egen fastighet, dvs en egen tomt. Detta kräver att Stadsmätningsavdelningen i Stockholms Stad inför ändringar i detaljplanen. Detta kommer att kräva ansökningar etc. Inte gratis. Dessutom kommer det att ta upp till två år att få genomfört.	10000 -15000	Stadsmätningsavdelningen
De tekniska systemen i samfällighetsanläggningen måste utredas och avtal skrivas.	Ingår i ovan	Vi + Stadsmätningsavdelningen
För att få till juridiken och undvika fallgropar kommer vi att behöva juristhjälp. Vi är medlemmar i SBC och de har experter som kan hjälpa oss (mot betalning).	?	Ombildningskonsult
Uppdelningen måste gå till så att var och en köper sin lägenhet av föreningen. Köpesumman är naturligtvis lika stor som det övertagna lånet. Detta kommer att medföras en stämpelskatt på 1½ % av köpesumman.	15000	Skatteverket
Vårt gemensamma lån är taget mot ett pantbrev i föreningens hus. Vi kommer att behöva ta ut individuella pantbrev för varje "villa". Detta kostar pengar.	?	Föreningssparbanken