



## FRÅGOR OCH SVAR OM INSATSHÖJNING

### INTRODUKTION

#### **Kortfattat, vad är en insatshöjning?**

Bostadsrättsföreningens medlemmar betalar in pengar – dvs höjer insatserna i proportion till de tidigare ägarandelarna så att föreningen kan betala av föreningens lån eller till exempel finansiera ombyggnadsåtgärder.

#### **Vad är det för mening med en insatshöjning?**

Efter att föreningen fått in dessa pengar kan föreningen sänka sina avgifter med motsvarande räntekostnader föreningen slipper. Föreningsmedlemmar finansierar normalt sin insatshöjning genom att egna lån och kan då ta del av skattereduktionen för räntekostnader. Därigenom minskar medlemmarnas boendekostnader.

Insatshöjning kan även vara aktuellt vid förbättringsåtgärder i huset. I stället för att föreningen lånar mer pengar kan medlemmarna skjuta till det kapital som behövs.

#### **Varför ska jag betala mer för något jag redan äger?**

Syftet är att minska dina boendekostnader och man kan säga att du kommer att äga din lägenhet i än högre grad efter en insatshöjning.

#### **Hur påverkar insatshöjningen bostadsrättsföreningen?**

En förening med låga lån är starkare och kan skötas på ett bättre sätt än i en förening där alla resurser går åt för att betala räntor. Därför är en räntehöjning positiv för både förening och medlemmar.

#### **Vid vilka situationer är det lämpligt att använda insatshöjning?**

När föreningen står inför en kostsam byggåtgärd eller om man vill pressa boendekostnaderna. Insatshöjningarna får störst effekt för föreningar där en stor del av fastigheternas belåning ligger på föreningen och årsavgiften är hög.

#### **Hur påverkas bostadsrätternas värde av insatshöjningen?**

Genom insatshöjningen sänks årsavgiften vilket gör bostadsrätten mer attraktiv vid försäljning.

### BESLUT

#### **Hur går beslutet till?**

Efter en ordentlig information till medlemmarna – låt det gärna ta tid – så fattar föreningen beslut om insatshöjning på en föreningsstämma. Därefter måste beslutet konfirmeras av Hyresnämnden – det tar kanske 3-6 månader att få sitt beslut prövat där. Därefter är det klart för föreningen att skicka ut "räkningar".

#### **Vem bestämmer om insatshöjningen?**

Bostadsrättslagen reglerar hur en insatshöjning ska gå till. Beslut måste fattas på en föreningsstämma. Minst 2/3 av de avgivna rösterna måste läggas för en höjning. Beslutet måste också godkännas av hyresnämnden.

### **Vad kollar Hyresnämnden?**

Hyresnämndens uppgift är att man inte använder sig av insatshöjning som ett medel för att bli av med någon "otrevlig" medlem som kanske inte har förmåga att delta i höjningen, det som i lagen kallas att bete sig "otillbörligt" mot någon enskild medlem. Men Hyresnämnderna brukar se positivt på om föreningen gjort vad de kan göra för att bereda alla möjlighet att delta i insatshöjningen, till exempel erbjudit den "reverslösning" som vi pekar på.

### **Måste alla vara eniga?**

Nej, för beslut det räcker med 2/3 av de avgivna rösterna på stämman men när slutligen beslutet blivit godkänt är alla medlemmar skyldiga att betala insatshöjningen.

### **Vad händer om någon medlem inte vill vara med?**

Om stämman beslutat och hyresnämnden godkänt insatshöjningarna så måste alla medlemmar vara med om inte annat genom den reverslösning som SBC rekommenderar. Men vägra någon att godta även detta blir konsekvensen att vederbörande måste flytta från föreningen.

### **I vår förening vill några medlemmar skjuta till mer pengar medans andra vill bidra med lägre andelar. Går det att ordna?**

I teorin går det att ordna men knappast i praktiken. Dels blir administrationen helt ohanterlig efter ett antal år och dessutom tillåter inte skattereglerna att den som bidragit med mycket får tillgodogöra sig denna insatshöjning fullt ut den dag de flyttar. Och då brukar idén falla om så kallade "individuella insatshöjningar" snabbt falla. SBC avråder definitivt från att söka experimentera med sådana lösningar.

### **I vår förening så sa stämman klart nej till friköp av våra friliggande hus för att det skulle försvaga bostadsrätten. Hur påverkar insatshöjningen bostadsrätten?**

Åtgärderna påminner ju om varandra i meningen att räntekostnaderna kommer att tas mer individuellt och boendekostnaderna minskar. Men istället för att lägga ner bostadsrättsföreningen som man gör efter sk friköp så stärker insatshöjningen föreningen – den blir starkare om den får en balansräkning med små lån och höga insatser.

### **Klarar vi av att genomföra insatshöjningen utan hjälp av konsulter?**

Konsulthjälp är naturligtvis alltid skönt. Men formalian kring insatshöjningar är inte svårare än att de flesta föreningar klarar detta på egen hand.

## **EKONOMI**

### **Hur mycket lägre blir boendekostnaderna efter en insatshöjning?**

Det beror naturligtvis på hur bostadsrättsföreningens styrelse väljer att göra. Men man kan säga att det skapas utrymme för att sänka avgifterna med lika mycket som föreningen betalat i ränta på lånen – här blir det plusminus noll. Vinsten ligger i att medlemmen kan dra av 30 procent av räntekostnaden för lånet.

En annan poäng ur medlemmarnas perspektiv är att de genom att ta egna lån istället för "genom föreningen" själva får inflytande över avbetalningstakten. Vissa medlemmar kanske vill betala av på lånen snabbare än föreningen, men många väljer, kanske till skillnad mot föreningen att avstå från att amortera. Därigenom blir "kostnadsminskningen" ännu större för medlemmen.

### **Hur mycket sparar den enskilde medlemmen?**

De flesta sparar 30 procent av räntekostnaden. Men om man har mycket stora ränteavdrag tidigare gäller en lägre avdragsprocent. Och man måste betala skatt för att ha något att dra av emot.

### **Hur bokförs insatshöjningen?**

Insatserna, en del av det egna kapitalet i föreningens balansräkning ökar, liksom åtminstone i början, föreningens kassa eller banktillgodohavanden.

### **Men om räntorna stiger kraftigt – hur klarar medlemmarna det?**

Stiger räntorna så påverkar det självklart individens lån. Men det skulle också påverka föreningens lån lika mycket – och det finns ingen annan som betalar föreningens kostnader än dess medlemmar. Så här är det egentligen ingen skillnad. Men eftersom "ränterabatten" är 30 procent för medlemmarna så slår kostnadsökningarna inte igenom lika hårt om det är medlemmarna som står för lånen. En insatshöjning gör att räntehöjningarna slår lika hårt.

### **Hur påverkar insatshöjningen värdet på lägenheten?**

Av naturliga skäl går det aldrig att i förväg säga vad man får ut vid en försäljning. Men all erfarenhet talar för att värdet på lägenheten höjs. Oftast höjs värdet dels lika mycket med insatshöjningen, men ofta ökar värdet ännu mer. Det beror på att många köpare undviker lägenheter med höga avgifter, och insatshöjningen innebär ju att avgifterna kan sänkas. Fråga mäklare som är vana att sälja lägenheter i ert område hur de tror priserna påverkas av en insatshöjning.

### **Det här låter ju enkelt. Men tillkommer ingen extraskatt om vår förening gör så här?**

Nej, tidigare fanns schablonskatten för lågt belånade föreningar men den är nu borttagen.

### **Finns det någon risk att skattereglerna ändras så vi får en nackdel av denna insatshöjning?**

En orsak till att insatshöjningar diskuteras så mycket idag är att den tidigare gamla straffbeskattningen av föreningar som hade låga lån, den som kallades inkomstskatt, bostadsrättsskatt eller schablonbeskattning, den har avskaffats. Och man kan alltid spekulera, men aldrig veta om vilka skatteregler som kommer att gälla i framtiden. Men SBC bedömer det som ytterst osannolikt att man skulle kunna införa några nya regler som minska värdet av att ha låga lån i föreningen.

### **Om en medlem inte vill ta eller få lån hos banken, vad händer då?**

Om det är någon eller några medlemmar som inte får lån så går det skapa lösa frågan för dessa medlemmar så att de tillsvidare blir skyldiga insatshöjningen till föreningen, de kan beviljas uppskov med inbetalningen av insatsen. Dessa medlemmar deltar därigenom i den formella insatshöjningen, men den reella betalningen av denna skjuts upp.

Medlemmen får då underteckna en revers som ska lösas senast innan lägenheten överläts och som säkerhet pantsätta lägenheten till föreningen. På detta "lån" utgår en ränta, eller rättare sagt en avgift som medlemmen betalar till föreningen – men den är inte avdragsgill för medlemmen som andra räntor är. Avgiften sätt rimligen så att den motsvarande föreningens räntekostnader.

SBC har ett förslag till standardformulering för en sådan revers.

### **Hur fungerar det, vad blir boendekostnaderna för dem som tar ett sådant lån?**

Reversen undertecknas, insatshöjningen genomförs och alla i föreningen får likformigt sänkta månadsavgifter. De som tagit lån privat får dra av räntan och får lägre boendekostnader. Men den som tagit hjälp av föreningen med reverslånet får en extrarad på sin månadsavi med

”reversavgiften” och eftersom den motsvarar beloppet som föreningen slipper betala i ränta så blir boendekostnaderna för ”reversmedlemmen” i princip oförändrade i förhållande till om föreningen fortsatt som vanligt utan insatshöjning.

### **Hur sätter man räntan på denna reversskuld?**

Det är lämpligt att utgå från vilken räntesats lånen har som föreningen räknar med att lösa. Men för att det inte ska stå olika räntebelopp på alla månadsavier – det är administrativt krångligt – så är det lämpligt att till exempel utgå från räntan på ett femårigt bostadslån och binda räntan under den tiden. Om inte lånet är löst efter fem år så gör man då en ny femårsbindning.

### **Ska reversskulden amorteras?**

Villkoren är något som man kommer överens om. Men ofta väljer man att lånet är amorteringsfritt till den dag lägenheten överläts genom till exempel försäljning. Då får medlemmen normalt pengar och kan lösa lånet.

### **Varför är reversräntan inte avdragsgill?**

Dels är det inte samma sak som en normal ränta, här handlar det snarast om en avgift. Man kan dessutom inte dra av räntor på lån som man lånar av sig själv – vilket det i praktiken handlar om här. Annars skulle alltför många kunna skaffa sig alltför stora ränteavdrag!

### **Hur många ”reverslåntagare” kan föreningen bevilja?**

Eftersom övriga medlemmar i princip lånar ut pengar till dessa som inte vill gå med på en ”normal” insatshöjning kan det inte vara för många. Lösningen innebär också en hel del extraarbete. Därför brukar vi säga att det inte kan handla om fler än 5-10 procent av medlemsantalet.

### **Gäller den legala panträtten även för ett sådant lån?**

Legal panträtten innebär att föreningen alltid ”har första tjing” på pengar för t ex obetalda månadsavgifter om en medlem skulle t ex gå i konkurs.

SBC menar att den gäller i detta fall men det är inte, så vitt vi vet rättsligt prövat om detta även gäller för denna typ av ”insatslån”. Men om föreningen dessutom begär att lägenheten sätts i pant så har man åtminstone samma säkerhet som övriga långgivare.

## **BERÄKNING**

### **Ska alla medlemmar bidra med lika mycket?**

Insatshöjningen ska ske i proportion till de tidigare ägarandelarna – i de flesta föreningar är det lika med andelstalen som man beräknar avgifterna efter. Det innebär, enkelt uttryckt att de med stora lägenheter bidrar med mer pengar, men helt proportionerligt i förhållande till dem med mindre lägenheter.

### **I vår förening har vi olika andelstal för ägarandelar (insatserna) respektive andelstal för fördelning av avgifterna. Går det att göra en ”rättvis” insatshöjning då?**

Insatserna markerar ägarandelarna i föreningen och det är dessa proportioner som höjningen ska följa. Så i princip skulle ni kunna råka ut för att de som bidrar med mest pengar beräknat efter ägarandelen skulle få den relativt sett lägsta avgiftssänkningen. Ska man följa regelboken måste ni nog acceptera denna ”orättvisa”. Men sannolikt handlar skillnaderna om mycket små belopp.

### **Finns det någon övre eller undre gräns för hur stora eller små insatshöjningar föreningen kan göra?**

Nej, egentligen inte. Det här är en ren lämplighetsfråga, där de som tar initiativet till insatshöjningen – som regel styrelsen – får bedöma hur stora insatshöjningar som medlemmarna "klarar". Idag byggs det hus där insatserna är så höga så föreningen inte har några lån, hela kapitalanskaffningen sker genom insatser. Då får man en situation som i mångt och mycket påminner om hur det fungerar för villaägare och i kommande ägarlägenheter.

ÖVRIGT

### **Varför är inte alla positiva till insatshöjning?**

Det finns medlemmar som inte kan eller vill ta ytterligare lån för att klara sitt boende. Det kan aldrig garanteras av någon att lägenheterna stiger i värde genom en insatshöjning. Det går inte ens att garantera att man får tillbaka det man satsat som insats – en insatshöjning upplevs som en för hög risktagande.

### **Men alla kan ju inte få lån?**

Visst finns det dem som tidigare kraftigt har misskött sin ekonomi och inte kan få nya lån. Men ofta överdriver man svårigheten med att få lån till insatshöjningen. I de flesta fall innebär ju insatshöjningen – åtminstone ur bankens perspektiv – att lånen helt enkelt flyttas från föreningen till individen. Så bankens "säkerhetsläge" påverkas inte. Tvärsom är det ju positivt för banken att de boendes boendekostnader minskar, då blir det ju lättare att klara räntorna.

### **När är det olämpligt att ta till en insatshöjning?**

I realiteten så gynnas nog föreningar i alla situationer av en höjd insats, men samtidigt finns det ofta medlemmar som tvekar eller är negativa och insatshöjningen kräver en hel del arbete från styrelsens sida – risken är stor att man skapar konflikter inom föreningen. Detta måste vägas mot de ekonomiska vinster som man kan uppnå.

### **Finns det något alternativ till insatshöjning som ger samma effekter för föreningen och medlemmarna?**

Att höja månadsavgifterna så att föreningen får in pengar och kan amortera av befintliga lån tar tid och sänker marknadsvärdet på lägenheterna, men amorteringarna kan användas som "kapitaltillskott" vid uträkningen av reavinst för lägenheterna.

### **Påverkas medlemmarnas utrymme för att ta andra lån?**

Även om medlemmarnas möjlighet/utrymme för att ta nya lån för t ex ett bilköp inte ändras i teorin – tvärsom så ökar ju individens återbetalningsförmåga genom sänkta boendekostnader. Det finns risk för att det kan vara svårt att förklara detta för alla bankkamrater. Att medlemmen tar över lån från föreningen innebär alltid att en viss risk flyttas till den enskilde.

### **Regleras insatshöjningar i lag?**

Ja, Bostadsrättslagen

### **Många talar om kapitaltillskott. Vad är det för skillnad jämfört med insatshöjning?**

Oftast talar man om samma sak fast olika begrepp används. Men Skatteverket använder framförallt begreppet kapitaltillskott och talar då om tillskott i en vidare mening (t ex amortering av vissa föreningslån utan samtidig insatshöjning) i anslutning till att enskilda ska räkna fram reavinsten efter en försäljning av lägenhet. Vi tycker det är tydligare att använda ordet insatshöjning för det pekar på vad det faktiskt är frågan om. Men skulle dock kunna säga att insatshöjning är en variant på kapitaltillskott.

### **Är det här samma sak som "strimlade lån"?**

”Strimlade lån” var en finansieringsmodell som användes i början på 1980-talet – och som kom i vanrykte. Strimlingen innebar att lån fördelades på många och föreningen kompletterade säkerheten för medlemmarna. Orsaken till att denna modell försvann var det var en krånglig metod och bankerna lärde sig dessutom att både bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare var säkra låntagare. Så insatshöjning ska inte förväxlas med denna gamla modell.