

STYRELSE HANDBOKEN

AoB
ALLT OM BOSTADSRÄTT

2012 - 50 kr



Styrelsearbetets
grunder

Juridik
Ekonomi
Teknik

FÖRENING DRAR OMBYGGNAD TILL HÖGSTA DOMSTOLEN

En av våra medlemmar har sålt sin bostadsrätt men vill ha kvar den p-plats han hyr. Han menar att hyresavtalet för p-platsen gäller, här fram till nästa årskifte. Är det rätt?

Nej, det stämmer inte. Det finns en regel om sidoavtal i bostadsrättslagen som innebär att när huvudavtalet upphör, dvs upplåtelsen, så slutar också sidoavtal att gälla. Så p-platsen måste han lämna ifrån sig i samband med överlåtelsen (kapitel 6 paragraf 10, BRL)

Vi har som praxis att inspektera lägenheter i samband med överlåtelser. Går det bra?

Om ni har regeln inskriven i stadgarna gäller förstås den. I annat fall torde ni inte ha rätt att företa sådana besiktnings, annat än med den avflyttande medlemmens godkännande.

En trädgårdsfirma har köpt en bostadsrätt i vårt hus, som ägaren själv bor i. Nu vill firman köpa en bostadsrätt till. Måste vi godkänna det?

Nej, styrelsen kan neka försäljning till juridiska personer, oavsett vad som står i stadgarna och oavsett om de redan äger en eller flera bostadsrätter i föreningens hus (kapitel 6 paragraf 3, BRL)

Tre vägar mot

Sedan schablonbeskattningen togs bort för bostadsrättsföreningar, har så kallade kapitaltillskott blivit mycket populära. Föreningens lån minskar, de boende får 30-procents avdrag på tillskottslånet, avgiften kan sänkas och värdet på lägenheterna stiger!

Text: OSMO VATANEN
Foto: MARIT MÄÄKELÄ

Ett kapitaltillskott till föreningen för att amortera av föreningens lån minskar räntekostnaderna och gör det möjligt att sänka årsavgifterna. Man kan också räkna med att lägenheternas värde ökar och att medlemmarnas totala boendekostnad sjunker!

Exempel:

Peter Palm på konsultföretaget Fastitia räknade ut vad ett kapitaltillskott skulle betyda för en förening i Hammarby Sjöstad i Stockholm med en total boyta på cirka 1.000 m².

Nyckeltal:

Ränta 4 % för föreningslånet på 7 miljoner.

Marknadsvärde för en lägenhet på 57 m²: 47 000 kr / m² (i grannskapet 55 000 kr).

Årsavgiften: 850 kr/m² (i grannskapet 600 kr).

Kapitaltillskottet skulle ligga på 4.000kr per m², vilket för en lägenhet på 57 m² skulle betyda 228.000 kr.

Sänkt avgift

Föreningens lån skulle kunna bantas till tre miljoner kronor, och minska räntekostnaden från 280.000 till 120.000 kr.

Amorteringen på 2 procent per år skulle sjunka från 140.000 till 60.000 kr.



Fastighets- och bostadsrättskonsulten Peter Palm.

Ett tu tre har föreningen utrymme att sänka årsavgiften med 240.000 kr eller 240 kr / m², dvs hela 28 procent.

Därmed sjunker avgiften till 610 kr per kvadratmeter boyta. Peter Palm är övertygad om att marknadsvärdet snabbt stiger till områdets genomsnitt.

Lägenheternas värde ökar med andra ord med 8.000 kr per kvadratmeter.

- För medlemmarna blir det inte dyrare att bo. Visserligen får de dyrare lån, men sänkningen av månadsavgiften innebär att innehavaren av lägenheten på 57 m² lever 229 kr billigare i månaden!

Tre modeller

Det finns tre olika metoder att ordna kapitaltillskott i en förening.

De följande exemplen berättar om föreningar som tillämpat något av dem.

Det troligen enklaste sättet är en tillfällig höjning av årsavgiften i stället för att gå den långa vägen med krav på kvalificerad (2/3) majoritet på stämman och hyresnämndens godkännande – om inte stämmobeslutet är enhälligt.

Den "långa marschen" har avskräckt många föreningar.

Det finns också exempel på föreningar som gått för hårt fram, höjt insatsen kraftigt och när någon inte kunnat betala har det blivit uppsägning och avhysning och föreningen har tagit ut tillskottet ur tvångsförsäljningslikviden!

Många fördelar

- Men om man sköter kapitaltillskottet på ett socialt ansvarsfullt sätt, innebär det stora fördelar för medlemmarna.

- Man kan sänka boendekostnaderna, säger också advokat **Jörn Liljeström** vid Lex Advokatbyrå i Stockholm, som sedan 2003 använt en metod för kapitaltillskott som är mycket enklare än insatshöjning.

Metoden har blivit attraktiv även för lågt belånade bostadsrättsföreningar.

-Ju lägre föreningslån desto bättre. Helst skall föreningen vara så lågt belånad som möj-

kapitaltillskott.....

ligt. Föreningens lån "konkurrerar" med bostadsrätternas värde.

Ju högre lån desto lägre värde på bostadsrätterna om allt annat är lika, förklarar Jörn Liljeström.

- Låga föreningslån skapar även stabila priser på föreningens lägenheter

än om föreningen har hög belåning. Mindre lån sänker räntekostnaderna och därmed blir årsavgifterna lägre.

Föreningen blir då mer attraktiv att bo i.

Hyra ut

Om avgifterna är höga, kan det bli mycket kraftiga prisfall i oroliga tider.

Många som varit tvungna att sälja mitt i en ekonomisk kris med låga priser har fortfarande kvar bostadslån att betala, trots att bostadsrätten är borta sedan länge.

Man kan lätt tänka sig att dessa problem inte hade uppstått om avgifterna varit lägre och medlemmarna kunnat behålla sina bostadsrätter tills tiderna blivit bättre.

-Tunga avgifter är svåra att bära eftersom man inte får hyra ut hur som helst. En uthyrning skulle kunna brygga över den svåra tiden, säger Jörn Liljeström.

Men den möjligheten kan man inte alltid räkna med eftersom många bostadsrättsföreningar bromsar uthyrning i andra hand.



En förening i det nya bostadsområdet Hammarby Sjöstad i Stockholm genomförde ett kapitaltillskott som sänkte avgiften med 28 procent.

Modell 1

Styrelsemetoden

Brf Kullasund hamnade i den klassiska rävsaxen som ledde till många konkurser under 90-talet.

Kullasund ligger på en skogbevuxen kulle vid Saltsjön strax utanför Vaxholm norr om Stockholm.

Arkitekten lade föreningens två punkthus och 15 parhus i en intim omfamning utmed bergssidorna och på själva kullen.

Föreningen kostade 96 miljoner kr att bygga och finansierades med så lite som 12 miljoner i insatser!

Föreningen hade en inledande skuldsättning på hela 77 miljoner kronor!

Bara räntorna uppgick brutto till 10 miljoner kr årligen.

Räntebidragen stod först för hälften, men när riksdagen beslöt att ta bort dem, återstod endast ett mindre bidrag på 700.000 kr.

Ett underskott i årsredovisningen på 1,7 mil-

joner kr kom som ett brev på posten!

- Vi lånade av Stadshypotek som krävde att vi skulle höja avgifterna med 20-25 procent - annars skulle banken ta över, minns mångåriga

ordföranden **Åke Johansson**.

Föreningen vände sig då till statliga Venantius som tog över lånen och lade fram en tioårig plan med årliga avgiftshöjningar på 2-4 procent.

- Sedan tog Swedbank över våra lån 2003.

Två steg

Vårvintern 2003 fick föreningen kontakt med Jörn Liljeström.

Samtalen ledde till att föreningen beslutade att genomföra ett första kapitaltillskott på 22 miljoner!

- När våra medlemmar tog över lånen blev föreningens läge bättre. Mellan 2003 och 2007 sänkte vi avgiften med 27 procent och föreningens skuld sjönk från 76 till 48 miljoner, berättar Åke Johansson.

Kapitaltillskottet var förbluffande enkelt att genomföra!

Styrelsen beslutade helt enkelt att tillfälligt höja årsavgifterna, vilket således går att göra utan stämma och

▷ hyresnämndens godkännade. Swedbank gick med på att varje medlem tog på sig en andel av skulderna enligt lägenhetens andelstal.

Det behövs inget särskilt avtal mellan föreningen och banken.

Det gick så bra att styrelsen tyckte att skulderna i föreningen kunde minskas ytterligare.

- Efter en tid frågade vi medlemmarna om vi skulle ta ett nytt kapitaltillskott på tio miljoner kr till!

Styrelsen fick med stöd av Jörn Liljeström mandat för en ny omgång.



Om man har medlemmarna med sig, räcker det med ett styrelsebeslut om tillfälligt höjd avgift, enligt advokat Jörn Liljeströms (bilden) modell.

Avtal med vissa

-I första omgången hade vi fem medlemmar som inte klarade av den extra bördan. Vi skrev avtal med dem och de fick betala sin skuld under ett antal år, säger Åke Johansson.

Inga problem har uppstått och alla kunde bo kvar.

De medlemmar som behöver ta lån för att klara ett kapitaltillskott får visserligen räntekostnader, men eftersom de har avdragsrätt, blir boendekostnaden lägre.

Brf Kullasund har kunnat sänka avgiften med sammanlagt 36 procent.

För Åke Johanssons egen trea på 81,5 m² innebar det en sänkning med 2.000 kr till 4.200 kronor per månad!

Jörn Liljeström menar att "för det stora flertalet föreningar med måttlig belåningsgrad" är kapitaltillskott av denna typ mycket bra för medlemmarna, som kan sänka den sammanlagda boendekostnaden och bidra till bostadsrättens värde.

Men han reserverar sig också:

-Frågan är inte självklart klockren över hela landet och i alla lägen. Om en förening ligger dåligt till i avvecklingsbygd där det finns risk för att efterfrågan på bostadsrätterna helt försvinner och värdet går ned till noll är det inte bra att göra kapitaltillskott.

- Likaså om det är en omdömeslös förening som tar affärsrisker som normalt sett inte hör hemma i en bostadsrättsförening, som t ex köp av affärsfastighet eller liknande.

Modell 2

Normalmetoden

Brf Hästhagen i Sundbyberg valde att gå den långa vägen, dvs man hamnade i Hyresnämnden med förslaget eftersom medlemmarna inte var eniga.

Men det hela lönade sig! Avgifterna kunde sänkas med 23 procent i stället för den höjning med 15-25 procent som då var aktuell. Lägenhetsvärdena steg rejält och ingen behövde gå från hus och hård. Ett nytt försök med ytterligare ett tillskott skulle tas senare.

Dålig ekonomi

Styrelsen som tillträdde 2007 upptäckte till sin förskräckelse att ekonomin var på väg att rämna.

- Alla hade blivit invaggade i tron att föreningens ekonomiska läge var bra. HSB, vår ekonomiske rådgivare, sa ingenting om den dåliga situationen, säger styrelseledamoten Lars Lundgren.

Lägenheterna är fördelade på fem hus utmed Ursviksvägen nära Sundbybergs centrum.

De ursprungliga insatserna var mycket låga, vilket ledde till att belåningsgraden uppgick till 8 000 kr per kvadratmeter.

Lägenheternas marknadsvärden hade också fallit drastiskt.

Styrelsens slutsats blev att lånebördan måste

minskas. Alternativet till kapitaltillskott var som sagt en avgiftshöjning, men med hela 20-25 procent, då avgifterna närmade sig bruksvärdeshyran i området.

De spekulanter som tittade på lägenheter i huset tyckte inte att det inte var värt att satsa på en bostad i föreningen.

Stämmouppror

- Vi slog larm till medlemmarna och föreslog att alla lånen skulle lösas (ca 53 miljoner kronor).

- Det blev uppror på informationsmötet, föreningen polariserades och det uppstod en oppositionsgrupp på 15-20 personer, av vilka en del hellre ville höja avgiften med 25 procent än gå med på kapitaltillskott! Kampen för att få igenom tillskottet blev lång och mödosam.

- Vi gick ut med mängder av information och höll sju eller åtta möten, men knackade inte dör, beskriver Lars Lundgren arbetssättet.

Styrelsen försökte trumma samman en kvalificerad majoritet på 2/3 för att lotsa igenom projektet.

- Vi fick inte gehör för att ta bort alla lån, men föreslog därför vid nästa stämma att vi istället skulle halvera skulderna, och det godkändes, säger Lars Lundgren.

Konsulter

Föreningen anlät ett par konsulter.

- Utan dem hade vi inte klarat av det hela. Konsulter kan framföra budskap på ett annat vis än styrelsen själv och talesättet "man blir aldrig profet i sitt eget land" gäller.

Hyresnämnden måste godkänna en insatshöjning om "det inte är otillbörligt mot någon bostadsrättshavare", som det heter.

Hur det i själva verket ligger till avgörs av nämnden.

Om insatserna höjs så mycket att någon känner sig tvingad att sälja, eller många får stora ekonomiska svårigheter, kan det innebära att hyresnämnden säger nej.

Föreningen såg till att de medlemmar som inte hade råd med kapitaltillskottet, kunde skriva på en revers som motsvarade summan som förföll först när lägenheten såldes.

Alla medlemmar betalade dock sin andel, så

den modellen behövde aldrig användas!

- Vi erbjöd dem att bo kvar till den gamla avgiften då vi absolut inte ville att någon skulle behöva flytta från föreningen på grund av kapitaltillskottet, säger Lars Lundgren.

Medlemmarnas lån på sammanlagt cirka 23 miljoner kr betalades in på föreningens konto.

Och marknaden belönade föreningen:

- Avgifterna sänktes med 23 procent, och lägenhetsvärdena gick då upp omedelbart med cirka 10 procent!

Planerna på att eliminera det stora lånet på ytterligare 25 miljoner kr gick inte igenom – medlemmarna godkände inte förslaget.

Men Lars Lundgren är övertygad om att föreningen gjort rätt!



Brf Hästhagen i Sundbyberg gick den "normala" vägen med kvalificerad stämmomajoritet och godkännande från Hyresnämnden för sitt kapitaltillskott.

Modell 3

Differentierade andelstal

I Brf Herbert i Göteborg har de flesta medlemmarna gått in för att göra individuella, frivilliga kapitaltillskott till föreningen för att minska lånen.

Situationen blev ohållbar för föreningen när man tvingades anslå cirka 60 procent av avgifterna till amortering.

Metoden förutsätter emellertid differentierade andelstal, vilket i sin tur kräver ändring av stadgarna för att tillåta systemet.

Vissa gick med

Månadsavgiften kunde sänkas kraftigt för de 55 medlemmar som gick med på uppläg-

get redan våren 2008. Medlen användes på sedvanligt sätt för att amortera av föreningens lån.

Tretton medlemmar avstod! Två stämmor godkände arrangemanget.

Andelstalet klövs i två delar – ett för underhåll och drift, som är lika högt som det ursprungliga andelstalet, och ett för att betala föreningens lån.

De har inte med varandra att göra, men har fått till följd att lägenheter har fått mycket olika månadsavgifter.

De som har betalat in kapitaltillskott, har fått ett lågt andelstal för kapital.

På månadsavin har driftskostnaden och kapitalavgiften slagits ihop.

De 55 medlemmarna betalade in totalt 33 miljoner kronor för att betala av föreningens

skulder. Kvar blev ett lån på 21 miljoner kr. Den som betalat kapitaltillskott, fick ett kapitalandelstal på 0,93 efter att ha betalat in cirka 610 000 kr för en lägenhet på 80 m² och därmed blev månadskostnaden 3 300 kr totalt.

Viss kritik

Men den som inte betalt, fick ett andelstal på 3,8 och en månadskostnad på 6 300 kr.

Senare beslöt sig ytterligare tre lägenheter att betala. Stämman måste godkänna nya tillskott.

Systemet har kritiserats bland annat för att det kan bli administrativt krångligt och att lägenheter med högre andelstal och högre avgift kan bli svårare att sälja. ■