



**KTH Arkitektur  
och samhällsbyggnad**

Institutionen för Fastigheter och Byggnad  
Avd för Bygg- och fastighetsekonomi

Examensarbete nr. 60

---

# Kapitaltillskott till bostadsrättsföreningar

En säker och lönsam investering?

---

Författare:  
Thomas Jungell  
Felix Ridderström

Handledare:  
Hans Lind

Stockholm 2010

## Master of Science thesis

---

Title:	Capital injections to tenant owners societies - A safe and profitable investment?
Authors	Thomas Jungell and Felix Ridderström
Department	Dept. of Real Estate and Construction Management Division of Building and Real Estate Economics
Master of Science thesis number	Xxx
Supervisor	Hans Lind
Keywords	Tenant owners societies, capital injections

---

### Abstract

The abolishment of interest subsidies and income taxation of Swedish tenant owners societies has resulted in an increase in effective cost of debt for named associations. Historically, the property purchase by newly formed associations has been financed with a significant proportion of debt. Interest expenditures and principal repayments on these loans are paid by the members through the annual fee. Where a part of that fee goes to pay for property operation and maintenance. An increasingly attractive alternative to this is that members resolve these loans and take on private debt instead. The association can reduce its annual fees equal to the increased interest expenditure for its members, who in turn are allowed a tax reduction and by that reduce their total housing costs.

This paper aims to describe how the process can be implemented, how the savings can be made, and what risks are associated with such a capital injection.

The basic premise is that all members of the association approves and voluntarily participates in resolving the association's loans. Failing to satisfy this premise, the association may choose to enforce participation or allow for voluntary participation. The savings made possible by the procedure is individual and depends primarily on the individual member's marginal tax situation and credit rating. In an optimal marginal tax situation, the member may reduce the private interest expenses by 30%. If the member can arrange a cheaper interest rate than that of the association, the benefits can be significantly greater. If the member lacks taxable income and an adequate credit rating, the injection will instead result in increased costs.

By interviewing players in the housing market and reviewing previous studies considering the rationality of the buyers of housing market (buyers consideration of the discounting value of forward fees in relation to the market price) attempts are made to estimate to what degree the increase in expected future value a capital injection matches what is theoretically justified.

The results indicate that the market is not acting rationally. The risks regarding capital injection mainly depend upon the geographical position and the level of the fees in the housing cooperative compared with the local market. Members of housing cooperation's with high fees in the outskirts of Stockholm are the once that run less risk to proceed with a capital injection. It appears that the market, regardless of location, is not sufficiently rational and a capital injection will therefore not be economically justified. To ensure that the capital injection will be profitable, the market needs to start acting more rationally.

# Examensarbete

---

Titel:	Kapitaltillskott till bostadsrättsföreningar – En säker och lönsam investering?
Författare	Thomas Jungell och Felix Ridderström
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggnad Avd för Bygg- och Fastighetsekonomi
Examensarbete nummer	60
Handledare	Hans Lind
Nyckelord	Kapitaltillskott, Insatshöjning, Strimlade lån.

---

## Sammanfattning

Avskaffandet av räntebidragen och inkomstbeskattningen för bostadsrättsföreningar har resulterat i ökade effektiva räntekostnader för många av dessa föreningar. Historiskt har fastighetsköpet av nybildade föreningar finansierats med en betydande andel lån. Utgifter för ränta och amortering på dessa lån betalas av medlemmarna genom årsavgifter, som också bekostar löpande drift och underhåll av fastigheten. Ett alternativ till detta är att medlemmarna löser föreningens lån och tar på sig belåningen privat. Föreningen kan med detta sänka sina årsavgifter och medlemmarna kan i sin tur göra skattereduktion på sina privata lån och därmed minska sina totala boendekostnader.

Denna uppsats syftar till att beskriva hur denna process kan genomföras, vilka besparingar som kan göras samt vilka risker som kapitaltillskott är förenat med.

Den grundläggande förutsättningen är att samtliga medlemmar i föreningen godkänner beslutet och frivilligt deltar i att lösa föreningens lån. Uppfylls inte detta kan föreningen välja att tvinga fram deltagande eller att frivilliggöra deltagandet. Vilka besparingar som möjliggörs av förfarandet är individuellt och beror framförallt på den enskilda medlemmens marginalskattesituation och kreditvärdighet. Vid optimal marginalskattesituation kan medlemmen reducera sina privata ränteutgifter med 30 %. Har medlemmen dessutom möjlighet att förhandla fram en billigare ränta än föreningen blir besparingarna ännu större. Saknar medlemmen beskattningsbar inkomst och tillräcklig kreditvärdighet uppstår ingen besparing utan istället en kostnadsökning.

Genom att intervjua aktörer på bostadsrättsmarknaden samt undersöka tidigare studier av bostadsrättsköparens rationalitet (köparens beaktande av nuvärdet av framtida årsavgifter i relation till marknadspriset) har försök gjorts för att uppskatta i vilken grad värdeökningen, som kan förväntas vid ett kapitaltillskott, motsvarar den som är teoretiskt motiverad.

Resultaten indikerar på att marknaden inte agerar rationellt. Riskerna med ett kapitaltillskott beror främst av lägenhetens geografiska position samt avgiftsnivån i föreningen i jämförelse med närområdet. Medlemmar i bostadsrättsföreningar med hög årsavgift i Stockholms ytterområden är de som löper minst risk med att genomföra kapitaltillskott. Dock verkar inte marknaden, oavsett geografiskt läge, agera tillräckligt rationellt för att ett kapitaltillskott ska anses vara ett säkert och ekonomiskt försvarbart alternativ. För att kapitaltillskott med säkerhet ska vara lönsamt måste marknaden och därmed köparna börja handla mer rationellt.

## Förord

Examensarbetet har utförts under höstterminen 2010 vid avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm. Arbetet utgör de avslutande 30 högskolepoängen för examen inom Samhällsbyggnadsprogrammets civilingenjörsprogram för 270 alternativt 300 högskolepoäng.

Vi vill tacka vår handledare Hans Lind, professor vid avdelningen för Bygg och Fastighetsekonomi, för värdefulla råd och synpunkter under arbetets gång.

Vi vill även tacka nedanstående, som låtit sig intervjuas för denna uppsats. Samtliga har uppvisat ett stort intresse och varit mycket tillmötesgående.

### *Intresseorganisationer*

**SBC** Peter Elgström & Thomas Lagerqvist

**Riksbyggen** Göran Jönson & Yvonne Sedin Blank

**HSB** Sofie Kjellin & Tobias Mattson

### *Banker*

**Swedbank** Anders Fredriksson

**SBAB** Pernilla Lundqvist & Jan-Olof Sjöholm

**Handelsbanken /Stadshypotek** Bo Engström & Mats Molander

### *Kapitaltillskottskonsulter*

**Berg Fastighetsjuridik** Ulf Bergdahl

**Borätsbyrån juridik i Stockholm** Magnus Löfgren

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
1.1	BAKGRUND	6
1.2	SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNING	7
1.3	METODIK	7
1.4	DISPOSITION	8
<b>2</b>	<b>MOTIV TILL KAPITALTILLSKOTT</b>	<b>9</b>
2.1	FÖRÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR	9
2.2	AVDRAGSREGLER	9
2.3	ÅRLIG BESPARING OCH FÖRDELAR AV KAPITALTILLSKOTT	10
2.3.1	Åskådnings exempel	10
2.3.2	Värdet av att själv strukturera sin belåning	11
2.3.3	Ytterligare utrymme för sänkning av årsavgifter	11
2.4	RISKER MED KAPITALTILLSKOTT	11
<b>3</b>	<b>VÄRDEÖKNINGEN I TEORIN</b>	<b>12</b>
3.1	INLEDNING	12
3.2	ÅRLIG KOSTNAD	12
3.3	RESULTAT EFTER SKATT	13
<b>4</b>	<b>TIDIGARE STUDIER BETRÄFFANDE ÅRSavgIFTENS EFFEKT PÅ PRISET I PRAKTIKEN</b>	<b>15</b>
4.1	ÖVERSIKT	15
4.2	ENKÄTSTUDIE, SKULDSÄTTNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	15
4.3	HEDONISKA STUDIER	16
4.3.1	Årsavgiftens kapitalisering i bostadsrättspriser	17
4.3.2	Rationality of Apartment Buyers: A Micro-Efficiency Approach to the Stockholm Housing Market	18
4.3.3	Prissättningen av bostadsrätter: Vilka faktorer påverkar priserna, vad är riktpriiset för en lägenhet?	19
<b>5</b>	<b>GENOMFÖRANDEPROCESS</b>	<b>21</b>
5.1	GÄLLANDE RÄTT	21
5.2	MÖJLIGA KONSTRUKTIONER	22
5.2.1	Proportionerlig insatshöjning	22
5.2.2	Proportionerlig insatshöjning med erbjudande om revers	23
5.2.3	Differentierade andelstal	25
5.2.4	Tillfällig avgiftshöjning	25
<b>6</b>	<b>AKTÖRER OCH DESS ROLL</b>	<b>27</b>
6.1	INTRESSEORGANISATIONER	27
6.2	KAPITALTILLSKOTTSKONSULTER	28
6.3	HYRESNÄMNDEN	28
6.4	BANKER	28
6.5	VÄRDERARE	29
6.6	BYGGHERRAR	30
6.7	OMBILDNINGSKONSULTER	30
<b>7</b>	<b>INTERVJUSTUDIE</b>	<b>31</b>
7.1	INLEDNING	31
7.2	VILKA ERBJUDER TJÄNSTEN?	31
7.3	REKOMMENDATIONER	32
7.4	BAKGRUND TILL REKOMMENDATIONER	33
7.5	KOMMUNIKATION TILL MEDLEMMAR OCH KUNDER	36
7.6	TRENDER, DÅTID – NUTID - FRAMTID?	37

7.7	PROCESSTID OCH KOSTNADER .....	37
7.8	BELÄNINGSGRAD VID NYPRODUKTION .....	38
7.9	UTLÅNINGSPOLICY.....	39
7.9.1	<i>Privat</i> .....	39
7.9.2	<i>Bostadsrättsförening</i> .....	39
7.10	KREDITRISK, RÄNTENIVÅER OCH LÖPTIDER.....	40
7.11	IRRATIONELLT KÖPBETEENDE OCH PRISBUBBLA .....	40
7.12	AVGIFTENS INVERKAN PÅ LÄGENHETSVÄRDET .....	42
7.13	ÖVRIGA ASPEKTER.....	43
7.14	HYRESNÄMNDENS BEDÖMNING.....	44
<b>8</b>	<b>DISKUSSION .....</b>	<b>46</b>
8.1	BESPARING KONTRA ÖKAD RISK .....	46
8.2	PÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDET I TEORIN OCH PRAKTIKEN .....	46
8.3	MÖJLIGA KONSTRUKTIONER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....	48
8.4	AKTÖRERS SYNPUNKTER OCH REKOMMENDATIONER .....	49
8.5	KAPITALTILLSKOTTETS PROPORTIONALITET.....	50
<b>9</b>	<b>SLUTSATS.....</b>	<b>51</b>
	<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>	<b>52</b>
	TRYCKTA KÄLLOR .....	52
	MUNTLIGA KÄLLOR.....	52
	DIGITALA KÄLLOR.....	53

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Inför beskattningsåret 2007 slopade den då nytilträdde borgerliga regeringen inkomstbeskattningen för privatbostadsföretag (*i vardagligt tal känt som "äkta" bostadsrättsföreningar*)<sup>1</sup>.

Förändringen innebär att dessa föreningar numera varken ska ta upp intäkter eller dra av kostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen<sup>2</sup>. Tidigare skulle föreningen ta upp en schablonintäkt och fick från detta dra av vissa kostnader.

Vilken besparing som detta resulterade i för respektive förening berodde i stor utsträckning på storleken på dess räntekostnader. Äldre föreningar med låg belåning hade tidigare generellt sett fått betala en högre inkomstskatt i relation till sitt taxeringsvärde, jämfört med föreningar med högre belåningsgrad. Då inkomstskatten var oberoende av föreningens faktiska intäkter, innebar en ökad räntekostnad enbart just detta i beräkningen. I själva verket innebär ökade räntekostnader oftast en ökad medlemsavgift och därigenom ökade intäkter. De tidigare reglerna gav i och med detta föreningarna tydliga incitament till att behålla en belåningsgrad på sådan nivå att räntekostnaderna bidrog till att undvika inkomstbeskattning.

Då inkomstskatten slopades förändrades effekterna av olika finansieringsstrategier avsevärt. Det finns inte längre någon positiv skatteeffekt för föreningen av att hålla en viss belåningsgrad. Ränteutgifter som belöper på föreningen är inte längre i någon mån avdragsgilla. Detta innebär att den enskilde medlemmens nettokostnad av räntor, allt annat lika, vore lägre om den sammantagna skulden för fastigheten vore fördelat på medlemmarna och räntekostnaderna därmed vore avdragsgilla.

De nya skattetekniska förutsättningarna har gett upphov till intensiva diskussioner i många av landets bostadsrättsföreningar. Diskussionerna har kretsat kring möjligheten för föreningens medlemmar att privat ta över hela eller betydande delar av föreningens lån, för att på så sätt utnyttja avdragsmöjligheterna på privata ränteutgifter och sänka sina kostnader. Detta har även givit upphov till ett antal artiklar i medlemstidningar och dagspress<sup>3</sup> samt till diskussioner på olika nätforum.

Själva processen då lånen förflyttas eller löses benämns i artiklar och diskussioner som kapitaltillskott, insatshöjning eller som "strimlade lån". Viss distinktion bör göras mellan dessa begrepp. Kapitaltillskott är den skattemässiga term för sådana inbetalningar som medlemmen gör som resulterar i en minskning av föreningens skulder, denna inbetalning kan ske löpande genom att en del av årsavgifterna används till amorteringar eller så kan det ske vid enstaka tillfällen. Vid dessa

---

<sup>1</sup> En ekonomisk förening vars verksamhet "till klart övervägande del" (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt dess medlemmar (källa: Skatteverket, *Försäljning av bostadsrätt*, 2010-01)

<sup>2</sup> 39 Kap 25 § Inkomstskattelagen

<sup>3</sup> DN EKONOMI. *Så sänker du avgiften på din bostadsrätt*. 2010-09-20

enstaka tillfällen kan tillskotten göras i form av en insatshöjning men så behöver inte vara fallet då tillskotten kan redovisas separat för att inte påverka ägarförhållandet medlemmarna emellan. Strimlade lån är en obsolet konstruktion där en revershandling upprättas mellan en bostadsrättsförening och dess medlemmar så att medlemmarna blir betalningsansvariga för föreningens skuld. Då denna revershandling inte gör räntorna avdragsgilla förefaller en sådan konstruktion tämligen olämplig. För denna uppsats används termen kapitaltillskott för att benämna medvetna beslut där ett engångsbelopp tillförs för att amortera föreningens lån eller bekosta större underhåll och med detta undgå en ökad belåning. Läsaren bör dock vara medveten om att benämningen kapitaltillskott har en vidare innebörd i skatterättsliga sammanhang.

## 1.2 Syfte och frågeställning

Processen med kapitaltillskott i syfte att utnyttja ränteavdrag har visat sig vara invecklad, tidsödande och kan många gånger utgöra ett hot mot grannsämjan. Utöver detta råder stor osäkerhet kring bl.a. värdeförändringar, låneutrymme och stabilitet hos gällande rätt.

Behovet av en grundlig redogörelse beträffande förutsättningar, möjligheter och risker kring en sådan process växer sig allt större.

Detta examensarbete syftar därför till att besvara följande frågor:

1. Hur stor besparing i räntekostnader kan göras, hur uppkommer den och till vilken risk?
2. Hur borde marknadsvärdet på bostadsrätten påverkas i teorin? Är marknaden effektiv nog för att detta ska få genomslag i praktiken?
3. Vilka möjligheter finns för enskilda respektive samtliga medlemmar i föreningen att ta över föreningens lån? Vad är förutsättningarna för att en förening ska kunna välja respektive tillvägagångssätt?
4. Skiljer sig synen på och rekommendationerna rörande kapitaltillskott mellan olika aktörer? Vilka skillnader och likheter finns?

## 1.3 Metodik

Studien bygger främst på en kvalitativ metod där aktörer ifrån 8 olika företag har intervjuats angående deras ställningstaganden och syn på kapitaltillskott. Aktörerna som intervjuats är intresseorganisationer, kapitaltillskottskonsulter och banker. De personer som har intervjuats har samtliga haft en position i företaget där de kan påverka företagets agerande och rekommendationer i ämnet och ses därför som representativa för företaget som helhet. Intervjuerna har utförts på plats hos respektive aktör. De medverkande aktörerna tillsammans med mäklare, värderare och hyresnämnden kan på ett eller annat sätt ha en roll vid utförandet av ett kapitaltillskott. Mäklare och värderare har inte intervjuats då det redan finns en studie som utförligt besvarar de frågeställningar som söks besvaras. Hyresnämndens beslut och de domar som har varit aktuella för denna studie har analyserats och resultaten från den analysen är presenterade i *7.14 Hyresnämndens bedömning*.

Tidigare studier som vi funnit intressanta och relevanta för denna studie har analyserats och sammanställts för att främst kartlägga hur marknaden värdesätter en lägre årsavgift. I denna litteraturstudie ingår bl.a. den studie som analyserat mäklare och värderares syn på lägenheternas



värde i relation till avgiftsnivåerna. Tillsammans med studierna har lagstiftning, artiklar och hemsidor legat till grund för teorier och fakta i denna rapport samt underlag till utförda intervjuer.

Intervjuerna och det övriga materialet har därefter sammanställts och resultaten och den samlade bedömningen presenteras slutligen i de två sista kapitlen, diskussion och slutsatser.

#### **1.4 Disposition**

Arbetet beskriver i ett inledande skede bakgrunden och syftet med kapitaltillskott därefter följer en matematisk uträkning över vad ett kapitaltillskott bör ge för resultat i teorin. I det efterföljande kapitlet beskrivs hur processen går till samt vilka olika möjligheter som finns att utföra kapitaltillskott. Sedan presenteras de olika aktörerna som är eller kan vara inblandade i ett kapitaltillskott. Därefter följer ett kapitel bestående av en intervjustudie där aktörer intervjuats och givit sina åsikter och rekommendationer beträffande kapitaltillskott. Avslutningsvis återfinns ett kapitel med egna synpunkter och reflektioner samt ett kapitel med de slutsatser som framkommit av studien.

## 2 Motiv till kapitaltillskott

### 2.1 Förändrade förutsättningar

Mellan 1954 och 2007 har bostadsrättsföreningar inkomstbeskattats enligt en schablonmässig metod. Tre procent av fastighetens taxeringsvärde skulle tas upp som intäkt tillsammans med erhållna statliga räntebidrag. Denna schablonintäkt skulle täcka intäkter och kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen. Avdrag fick göras för räntekostnader som hörde till fastigheten, återbetalning av ovan nämnda räntebidrag samt för tomträttsavgäld. Summan beskattades sedan med 28 %. 1985 infördes fastighetsskatten och bostadsrättsföreningarna betalade nu två olika skatter som baserades på fastighetens taxeringsvärde<sup>4</sup>. Den första januari 2007 slopades inkomstbeskattningen för privatbostadsföretagen, som enligt nu gällande lagstiftning varken ska ta upp intäkter eller dra av kostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen<sup>5</sup>.

En annan förändring som infördes 2007 och ytterligare minskar attraktiviteten i belåning som finansieringsform för bostadsrättsföreningar är utfasningen av räntebidrag. Räntebidrag är en statlig bostadsbyggnadssubvention som syftar till att stimulera ökad produktion av bostäder. Precis som namnet antyder fick bostadsrättsföreningar statligt bidrag för sina räntekostnader inom vissa angivna begränsningar. Begränsningarna avsåg lånens storlek, räntesats och bidragsandel. Bidragsandelen beror av bl.a. fastighetens värdeår och förändringens effekt beror därför på föreningens ålder. Äldre föreningar lämnas generellt sett opåverkade medan den effektiva räntekostnaden för yngre föreningar ökar markant. Från och med 2007 medges inga räntebidrag för nybyggda föreningar. För de föreningar som sedan tidigare erhållit räntebidrag enligt då gällande regler fasas dessa ut för att helt upphöra 2011<sup>6</sup>. Från och med då kommer alla bostadsrättsföreningar att helt själva bekosta sina lån. Bostadsrättsföreningens medlemmar å sin sida kan fortfarande reducera sina räntekostnader genom skatteavdrag.

### 2.2 Avdragsregler

Vid inkomstbeskattning av privatpersoner sammanställs samtliga inkomster av kapital. Detta kan t.ex. vara ränteintäkter, utdelningar och inkomst från uthyrning av privatbostad. Dessa reduceras sedan med avdragsgilla utgifter. Ränteutgifter är fullt avdragsgilla såvida det inte rör sig om ränta på studielån via CSN eller ränta som lagts till skulden. Vid händelse av att sammanräkningen visar på ett överskott beskattas detta överskott med en statlig skatt på 30 %. Vid underskott upp till 100 000 kr medges en skattereduktion på 30 % och på belopp utöver dessa 100 000 kr är skattereduktionen 21 %. Reduktionen sker mot inkomstskatt, fastighetsavgift och fastighetsskatt. Finns ingen av dessa skatter att reducera kan inte reduktionen utnyttjas och inte heller sparas till senare år<sup>7</sup>.

Innebörden av detta är att vilken skattereduktion en medlem kan förvänta sig av ett kapitaltillskott beror i hög grad på vilka inkomster och utgifter medlemmen har sedan tidigare och från år till år. Saknar medlemmen beskattningsbar inkomst och inte äger någon fastighet saknar denne också avdragsmöjligheter för ränteutgifterna och har i det avseendet ingen nytta av att utföra ett kapitaltillskott.

<sup>4</sup> Regeringens proposition [2006/07:1]

<sup>5</sup> 39 Kap 25 § Inkomstskattelagen

<sup>6</sup> Förordning (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention

<sup>7</sup> Skatteverket, *Skatteregler för privatpersoner*, 2010-12-08

## 2.3 Årlig besparing och fördelar av kapitaltillskott

För att visa hur effekten ser ut i praktiken har några åskådningsexempel utformats, vilka presenteras nedan. För att på ett tydligt sätt visa skillnaden mellan att göra ett kapitaltillskott och att avstå från att göra ett kapitaltillskott är exemplet byggt på ett kapitaltillskott med differentierade andelstal, se kapitel 5.2.3 *Differentierade andelstal*. Effekten hade dock varit densamma vid beräkning av proportionerlig insatshöjning, se kapitel 5.2.2 *Proportionerlig insatshöjning*. För att vidare tydliggöra skillnaderna har det antagits att husets lägenheter är identiska. Låneräntan för såväl föreningen som dess medlemmar uppskattas till 4,0 %<sup>8</sup>. Utgångspunkten att föreningen och dess medlemmar får samma räntevillkor är på intet sätt självklar. Vid väsentligt högre ränta för medlemmarna kan besparingsmöjligheterna i kostnaderna begränsas kraftigt av ökade utgifter. Vilken ränta en bank är villig att låna ut till varierar med en rad faktorer och kommer att skilja från en individ till annan, i kapitel 7 görs försök att uppskatta hur stor skillnaden är generellt sett.

### 2.3.1 Åskådningsexempel

En förening består av 5 helt identiska lägenheter (var och en med ett andelstal på 20 %). Föreningens lån på fastigheten uppgår till 5 mkr, med en bunden ränta på 4 %. Var och en av medlemmarna köpte sina andelar vid föreningens bildande och har genom privata lån finansierat sina insatser (köpeskilling) på 2 mkr vardera, med en bunden ränta på 4 %. En av medlemmarna (hädanefter benämnd Medlem A) väljer vid årsskiftet att skjuta till ytterligare kapital utöver sin insats. Det vill säga skjuta till lånade medel för att amortera hela sin andel av föreningens lån, som med detta reduceras till 4 mkr. Föreningen förändrar stadgarna till att innehålla differentierade andelstal: ett andelstal för ränta och amortering och ett andelstal för drift och underhåll, Medlem A har nu ett andelstal för ränta och amortering på 0 % och de övriga medlemmarna på 25 % vardera. Andelstalen för drift och underhåll förhåller sig som det tidigare andelstalet.

Den totala årliga **ränteutgiften** för varje enskild medlem i en bostadsrättsförening kan räknas enligt:  
**(köpeskilling \* belåningsgrad \* privata räntevillkor) + (föreningens lån \* föreningens räntevillkor \* andelstal för ränta och amortering)**

Under förutsättningen att en medlem bör få samma räntevillkor som dennes bostadsrättsförening förblir medlemmarnas ränteutgifter konstanta. Skillnaden i räntekostnaden uppstår med anledning av avdragsmöjligheterna på privata bolån och varierar beroende på varje individs övriga inkomst- och utgiftsförhållanden. I vårt fall antas samtliga medlemmar deklarera ett nollresultat i kapitalinkomst bortsett ifrån deras aktuella bolån. Detta ger:

Medlem A: *Ränteutgift:*  $3.000.000 \times 0,04 + 4.000.000 \times 0,04 \times 0 = 120.000kr$

*Räntekostnad:*  $100.000 \times 0,7 + 20.000 \times 0,79 = 85.800kr$

Övriga medlemmar: *Ränteutgift :*  $2.000.000 \times 0,04 + 4.000.000 \times 0,04 \times 0,25 = 120.000kr$

*Räntekostnad :*  $80.000 \times 0,7 + 40.000 = 96.000kr$

**Medlem A sänker sina räntekostnader med 10 200 kr/år, 850 kr/mån vilket motsvarar 10,6 % lägre räntekostnader jämfört med övriga medlemmar.**

<sup>8</sup> *Genomsnittlig sammanvägning av de största bankernas listpriser hos Comboloan.se avseende 3-årig respektive 5-årig ränta per 29 nov 2010*

### 2.3.2 Värdet av att själv strukturera sin belåning

Utöver att utnyttja avdragsmöjligheten kan det finnas andra fördelar med att själv ansvara för samtliga lån som belöper på bostaden. Det uppstår frihet i att själv välja lånens bindningstid och amorteringstakt, något som annars beslutas av bostadsrättsföreningens styrelse. Hur denna frihet värderas är högst subjektiv. Det beror också i stor utsträckning på styrelsens kontra den enskilda medlemmens kompetens.

### 2.3.3 Ytterligare utrymme för sänkning av årsavgifter

Vid en större engångsamortering uppstår det ofta även utrymme att sänka årsavgifterna utöver de sänkta räntekostnaderna. Detta då många föreningar löpande amorterar av sina lån, den del av avgifterna som tidigare gått till amorteringar behöver alltså inte längre tas ut till den del lånet löses upp. Detta är inte att betrakta som en kostnadsbesparing då amortering i realiteten är en "betalning till sig själv". Det kan dock påverka bostadsrätternas värde positivt även om så inte borde vara fallet ur ett teoretiskt perspektiv. Att det kan få genomslag i praktiken kan antas då de flesta köpare troligtvis ser hela årsavgiften som en kostnad även om delar av den går till att amortera av föreningens lån.

## 2.4 Risker med kapitaltillskott

Då en medlem väljer att tillskjuta kapital ökar dennes risker i och med ett ökat betalningsansvar. Det ökade betalningsansvaret blir dock gällande enbart i särskilda fall, i situationer som i dagens bostadsmarknad i större orter kan framstå som främmande.

Så länge medlemmen avser att bo kvar i föreningen är denne också betalningsansvarig för årsavgiften i samma utsträckning som för egna lån. Skillnad uppstår dock vid kraftig värdeminskning på bostadsrätten. En medlem har nämligen rätt att avsäga sig sin bostadsrätt givet att vissa förutsättningar är uppfyllda, det ska t.ex. ha gått 2 år från upplåtelsen. Vid händelse av detta återgår bostadsrätten till föreningen och den förre medlemmen blir fri från sina förpliktelser mot föreningen, till exempel att betala årsavgift<sup>9</sup>. För att en sådan option ska vara aktuell att utnyttja krävs dock att bostadsrätten inte har något värde, då en traditionell försäljning annars skulle ligga närmare till hands. Sannolikheten för att marknadsvärdet på en bostadsrätt ska nå under noll varierar regionalt och beroende på föreningens belåningsgrad och oförutsedda underhållsbehov. I storstadsregionerna där bostadsbrist råder och priserna på bostadsrätter stigit därefter och där föreningens belåning är normal är ett sådant scenario osannolikt. I regioner där hyreslägenheter även står lediga även i attraktiva lägen kan en sådan situation uppstå. Exempelvis kan detta ske om årsavgifterna i en förening överstiger bruksvärdeshyran på orten, något som inte alls är lika osannolikt vid hög belåningsgrad i föreningen och större renoveringsbehov uppdagas. Vid högre belåningsgrad i föreningen stiger värdet av medlemmens lagstadgade "option" och vice versa. Hur stor riskökningen blir av ett kapitaltillskott beror alltså mycket på regionala förhållanden. I regioner med svag boendemarknad kan det ökade risktagandet vara en mycket betydande faktor i bedömningen av kapitaltillskottets lämplighet medan det i andra regioner kan vara så litet att det i det närmaste kan bortses från.

---

<sup>9</sup> 4 Kap 11 § Bostadsrättslagen

## 3 Värdeökningen i teorin

### 3.1 Inledning

Vid en låneränta på 4 % och fullt avdragsutrymme uppgår besparingen i räntekostnader till 1,2 %<sup>10</sup> av kapitaltillskottet som leder till sänkta föreningslån. Den årliga besparingen som ett kapitaltillskott kan ge upphov till är således marginell i förhållande till "riskerat" kapital. Tillskottet bör inte ses som en nyinvestering då det är betalningsansvaret som övergår medan det investerade kapitalet för ägarandelen är konstant. För att kapitaltillskottet ska vara lönsamt krävs därför att det också ger upphov till en tillräckligt stor värdeökning på den ägarandel som bostadsrätten utgör. Teoretiska kostnadskalkyler som bortser från det ökade risktagandet visar att värdet av bostadsrätten bör öka minst proportionerligt mot kapitaltillskottet. Huruvida denna värdeökning uppstår beror av rationaliteten på bostadsmarknaden. Detta kapitel syftar till att redogöra för den teoretiska värdeförändringen.

### 3.2 Årlig kostnad

Vid investeringsbeslut bör en rationell köpare ta med både köpeskillingen och avgiften i sin kostnadsbedömning. Ett enkelt sätt att tänka sig kapitalkostnad är att anta att köparen lånar till *hela* köpeskillingen. Därtill antas att köparen lånar till samma räntesats som föreningen vid köpetillfället. I det läget blir den årliga kostnaden som följer:

$$\begin{aligned} \text{Årlig kostnad} &: (\text{köpeskillning} \times \text{privata räntevillkor} \times (1 - \text{genomsnittlig skattereduktion})) \\ &+ (\text{föreningens lån} \times \text{föreningens räntevillkor} \times \text{andelstal för ränta och amorteringar}) \\ &+ (\text{föreningens övriga kostnader} \times \text{andelstal för drift och underhåll}) \end{aligned}$$

Som en fortsättning av 2.3.1 *Åskådningsexempel* beräknas bedömd köpeskillning av lägenhet 5 givet en viss köpeskillning på lägenhet 1-4. Den mest sannolika köpeskillingen för lägenhet 1-4 sätts till 2 000 000 kr, även köparen antas deklarerera ett nollresultat i inkomstslaget kapital bortsett från ränteutgifterna som uppstår från köpet. Föreningens övriga kostnader kan för tydlighetens skull sättas till 250 000 kr.

#### Årlig kostnad för köpare av Lägenhet 1-4:

$$2.000.000 \times 0,04 \times (1 - 0,3) + 4.000.000 \times 0,04 \times 0,25 + 250.000 \times 0,2 = 146.000 \text{kr}$$

Då lägenheterna i alla andra avseenden antas vara identiska innebär detta att boendenyttan för samtliga lägenheter är lika stor. Därför borde en potentiell köpare vara villig att ta på sig samma kostnad för var och en av de fem lägenheterna, om de alla vore till försäljning samtidigt. De sänkta avgiftskostnaderna till föreningen bör därför innebära att den väntade köpeskillingen för lägenhet 5 går upp till den nivån att de totala årliga boendekostnaderna blir lika. Här behöver även hänsyn tas till hur stor räntekostnad som faller på köparen som privatperson, i detta exempel överstiger räntekostnaderna beloppsgränsen om 100 000 kr för full skattereduktion och överskjutande del reduceras därför enbart med 21 %. Den mest sannolika köpeskillingen X för lägenhet 5 (som säljs av Medlem A) är således:

<sup>10</sup> Då reduktionen utgör 30 % av räntekostnaderna, d.v.s.  $0,04 \times 0,3$

$$100.000 \times (1 - 0,3) + (X \times 0,04 - 100.000) \times (1 - 0,21)$$

$$+ 4.000.000 \times 0,04 \times 0 + 250.000 \times 0,2 = 146.000 \text{ kr} \Rightarrow$$

$$X = \frac{146.000 - (250.000 \times 0,2) - 100.000 \times (1 - 0,3) + 100.000 \times (1 - 0,21)}{0,04 \times (1 - 0,21)} = 3.322.785 \text{ kr}$$

Medlem A:s kapitaltillskott med 1 000 000 kr har således resulterat i en teoretisk värdeökning av dennes andel om 1 322 785 kr, vilket motsvarar **132,3%**. Vinsten före skatt som utgörs av värdeökning blir alltså 322 785 kr.

Hur varje potentiell köpare gör sin privata kostnadsbedömning blir alltså beroende på hur stor summa det är som finansieras via lån och till vilken ränta. Den individuella potentiella köparens avdragsgilla ränteutgifter utöver dem som uppkommer för finansiering av bostadsrättsköpet är också viktiga. Det beror även på köparens inkomst då de som inte betalar skatt inte heller får möjlighet till skattereduktion.

### 3.3 Resultat efter skatt

Vid avyttring av en bostadsrätt ska 22/30 av eventuell vinst eller hälften av eventuell förlust tas upp till beskattning och beskattningen eller reduktionen sker med 30 %. Resultatet av försäljningen utgörs av differensen mellan försäljningspriset och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av bostadsrättens inköpspris, erlagt mäklararvode, förbättringsutgifter samt kapitaltillskott<sup>11</sup>.

Innebörden av detta blir att eventuell värdeökning av bostadsrätten upp till kapitaltillskottets belopp, till den del amorteringar gjorts ej är skattepliktig. Värdeökningar därutöver, i detta fall 322 785 kr, beskattas med 22 %.<sup>12</sup> Förändringen i resultatet efter skatt som uppkommit genom Medlem A:s kapitaltillskott blir således:

$$1.000.000 + (322.785 \times (1 - 0,22)) - 1.000.000 = 251.772 \text{ kr}$$

Tillsammans med besparingen i räntekostnader uppgår resultatet efter skatt av kapitaltillskottet till 10 200 kr/år i resterande boendetid fram till försäljning + 251 772 kr vid försäljning, förutsatt konstant ränta.

Skulle kapitaltillskottet inte leda till en sådan värdeökning som är teoretiskt motiverad utan istället leda till en förlust, ger denna förlust en skattereduktion med mellan 15 % - 22 % beroende på värdeutvecklingen bortsett från kapitaltillskottet. Till hur stor del denna reduktion kan utnyttjas beror som tidigare nämnts på medlemmens inkomst av tjänst respektive kapital.

Det skulle även, med antagande om en perfekt marknad där dess aktörer handlar rationellt och informerat, kunna argumenteras för att det inte bör uppstå någon värddeförändring utöver kapitaltillskottets belopp. Detta då köparen av någon av lägenheterna 1-4 har en option att själv utföra kapitaltillskott. Det skulle därför vara billigare att köpa någon av lägenheterna 1-4 för

<sup>11</sup> 46 Kap IL samt Skatteverket, *Särskilda kapitaltillskott till bostadsrättsförening för amortering av lån*, 2010-12-08

<sup>12</sup>  $22/30 * 30 \% = 22\%$

2 000 000 kr och själv tillföra 1 000 000 kr i kapitaltillskott än att köpa lägenhet 5 för 3 322 785 kr. Att kapitaltillskottet är utfört skulle då enbart värderas till kapitaltillskottets belopp. Att tillskriva marknaden sådan rationalitet är dock väl teoretiskt då företeelsen kapitaltillskott i dagsläget är relativt okänd. Denna option skulle även av en fullt rationell och informerad köpare vara svår att värdera eftersom sannolikheten att få till stånd ett kapitaltillskott för en viss bostadsrätt beror i hög grad på inställningen hos de övriga bostadsrättsinnehavarna i föreningen.

## 4 Tidigare studier beträffande årsavgiftens effekt på priset i praktiken

### 4.1 Översikt

Den kanske viktigaste och mest avgörande faktorn för att en medlem ska genomföra ett kapitaltillskott är om värdet på lägenheten kommer öka och om det kommer ske i en nivå som åtminstone är i linje med kapitaltillskottet. Denna värdeförändring motsvaras av skillnaden i nuvärdet av framtida avgiftsbetalningar. Marknadens uppfattning och tillika köparnas syn på detta nuvärde benämns kapitaliseringsgrad. Kapitaliseringsgraden är således nuvärdet av framtida årsavgifter i relation till marknadspriset, där en kapitaliseringsgrad på 100 % innebär att en sänkning av avgiften omräknat till nuvärde ger en lika stor ökning på marknadsvärdet. Om marknadsvärdet ökar mindre än vad nuvärdet av avgiften minskar innebär det att kapitaliseringsgraden är mindre än 100 %, s.k. underkapitalisering. Det motsatta gäller naturligtvis för en kapitaliseringsgrad som övertiger 100 % och kallas då för överkapitalisering.

Flertalet studier har gjorts för att bestämma kapitaliseringsgraden och det här kapitlet sammanfattar de studier som anses vara mest relevanta och aktuella beträffande kapitaliseringsgraden och rationaliteten.

### 4.2 Enkätstudie, Skuldsättning i bostadsrättsföreningar

Magisteruppsats från SU. Författare: Magnus Löfgren, Stockholm 2009.

Magnus Löfgren, som även intervjuats med anledning av sin nuvarande verksamhet, använde en kvantitativ metod för att uppskatta hur en minskad skuldsättning och en därav minskad årsavgift värderas av marknaden. Undersökningen genomfördes i form av enkätundersökningar och skickades ut till 100 registrerade fastighetsmäklare samt 25 auktoriserade fastighetsvärderare i Stockholmsområdet. Syftet var att ta reda på dessa aktörers uppfattning gällande hur stor värdeförändringen till följd av en sänkt avgift blir i praktiken. Utskicket utgjordes av 3 sidor.

Första sidan beskrev bl. a. syftet med undersökningen och enkätens utformning. Andra sidan innehöll svarsformulär där respondenten skulle uppge vilken marknadsvärdeökning som denne ansåg troligast vid en insatsökning om 100 000 kr som används till amortering och därmed avgiftssänkning. Svar skulle anges som ett av fem valbara alternativ i intervallet "< 100 000 kr" till "> 143 000 kr", se indelning i tabell 1 och 2. Det gavs även utrymme för respondenten att lämna en kommentar till sitt svar. Tredje sidan innehöll ett tämligen utförligt åskådningsexempel som förklarade hur den teoretiska värdeökningen uppstår. Exemplet innehöll ett antagande om att bostadsrättsföreningar lånar till samma ränta som dess medlemmar.

Utfallet av Löfgrens undersökning presenteras i tabell 1 och 2:



### Fastighetsmäklare

Svarsalternativ	< 100 000	≈ 100 000	100 000 - 143 000	≈ 143 000	> 143 000	Antal svar
Antal	8	6	11	4	7	36
Procent	22%	17%	31%	11%	19%	100%

### Fastighetsvärderare

Svarsalternativ	< 100 000	≈ 100 000	100 000 - 143 000	≈ 143 000	> 143 000	Antal svar
Antal	4	3	5	0	0	12
Procent	33%	25%	42%	0%	0%	100%

**Tabell 1 och 2, Svartsfördelning, uppskattad kapitaliseringsgrad.**

Utfallet av de samlade kommentarerna indikerade att respondenterna fann att värdeförändringen berodde på en mängd andra faktorer som i teorin inte borde ha någon inverkan. Exempelvis poängteras att lägenhetens läge i huset, storlek och skick uppfattas ha inverkan på värdeökningen. En värderare anser att värdeökningen är lägre än kapitaltillskottet i Stockholms innerstad, bortsett från väldigt små lägenheter. Även en av fastighetsmäklarna anser att effekten blir större ju större lägenheten är. Det ges även stöd för att en mycket viktig faktor är årsavgiften i relation till årsavgifter i närområdet. Många kommentarer riktar också in sig på vilken nivå skuldsättningen ligger på före respektive efter i kapitaltillskottet. Om föreningen blir helt skuldfri efter kapitaltillskottet anser flera mäklare och värderare att värdeökningen blir större.

Skillnaden mellan synen hos fastighetsmäklare respektive värderare är tydliga. Fastighetsvärderare har en betydligt mer pessimistisk syn på kapitaltillskottets effekt. Överlag är det en majoritet som uppfattar att ett kapitaltillskott motsvaras av en lika stor värdeökning eller mer.

### 4.3 Hedoniska studier

Vid lägenhetstransaktioner har köpare olika preferenser. Köpare använder sig av olika finansieringar, många belånar lägenheten, en del gör det inte. Vissa köpare använder sig av ekonomiska beräkningar för att räkna på framtida kostnader, en del tar hänsyn till exempelvis inflation medan andra inte ens vet vad det innebär. För att skapa en så rättvisande beräkningsmodell som möjligt måste hänsyn därför tas till att alla köpare inte agerar rationellt och att många inte heller har de kunskaper som krävs för att göra det. Eftersom många köp skiljer sig åt och faktorer värderas olika skiljer sig även synen på en köpare. Författarna har i följande studier försökt skapa modeller som beskriver en typisk köpares ekonomiska situation samt hur denne köpare tänker och agerar.

För att söka en förklaring till årsavgiftens inverkan på försäljningspriset använder sig författarna av hedoniska regressionsmodeller. Dessa modeller beräknar olika oberoende faktorer påverkan på den sökta variabeln, i dessa fall på försäljningspriset. De olika faktorerna kan exempelvis utgöras av boyta, läge, standard, antal rum, värdeår, årsavgift m.m. Genom att beräkna hur dessa faktorer korrelerar och beskriver värdet av den sökta variabeln indikeras hur stor påverkan dessa faktorer har.

För denna litteraturstudie måste det tas i beaktande att parametrar och antaganden kan skilja mellan de olika studierna och också att olika författare kan ha olika syn på den typiska köparen. Bl.a. måste hänsyn tas till att:

- **Diskonteringsräntan** kan skilja sig. Är räntan låg när transaktionen genomfördes kan den rationella köparen räkna med en uppgång på sikt men denne kan ändå uppfattas som irrationell om författarna räknat med andra antaganden.
- Författarna antingen kan räkna med eller utan **inflation** som en faktor. D.v.s. tas hänsyn till att avgifterna kommer att stiga i takt med inflationen eller tror författaren att den typiska köparen inte gör det och därför inte tar med det i beräkningen? Vid antagande att avgifterna stiger i takt med inflationen ska exempelvis en evighetsdiskontering med tillväxt användas.
- **Skatteeffekter** har beaktats eller ej. Finansiering skiljer sig bland lägenhetsköpare och köper sker både med och utan belåning. Skatteeffekterna är därför viktiga eftersom alla inte tar upp belåning samt att köparens marginalskatt kan skilja. Hur uppfattar således författaren det typiska hushållets fördelning mellan eget och lånat kapital?
- **Lånestruktur** beträffande räntenivåer och löptider.

Även osäkerhet och ofullständighet av använd data kan förekomma då författarna endast har tillgång till begränsad mängd information om varje objekt. Osäkerheten i data kan exempelvis utgöras av variabel för värdeår, där det angivna datumet inte behöver överensstämma med det faktiska då ombyggnad och reparationer kan ha gjorts utan dokumentation. Ofullständiga uppgifter kan exempelvis vara avgiftens ingående fördelning av drift- och räntekostnader samt amorteringsgrad. Även synen på den typiske köparen kan vara felaktig, kunskap och förståelse för lagstiftning kan vara bristande. Många aspekter och antaganden kan vara felaktiga och det bör därför poängteras att en modell kan ha en hög förklaringsgrad men ändå vara missvisande i jämförelse med verkligheten. Därtill är ett gemensamt problem för författarna att de bara har tillgång till en ögonblicksbild av årsavgiften. Som framgått måste författarna ta hänsyn till många faktorer och det tillsammans med osäkerheten i data gör att resultaten endast bör tolkas som indikationer för det faktiska marknadsläget.

#### 4.3.1 Årsavgiftens kapitalisering i bostadsrättspriser

Examensarbete från KTH. Författare: Petter Jonsson och Patrik Lundström, Stockholm 2004.

Studien syftar inte till att hitta en exakt kapitaliseringsgrad utan främst att analysera om skillnader finns mellan olika områden beträffande kapitalisering.

Studien har genomförts genom undersökning av 4000 försäljningar mellan år 2001-2004, genom att regressionsanalyser utförts. Sammanlagt har tre stycken olika prisbildningsmodeller skapats, en regional, en inomregional samt en lokal modell. Den regionala modellen analyserar kapitaliseringsgraden i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö, inomregionala modellen analyserar Stockholmsregionen och lokala modellen analyserar området Östermalm i Stockholm.

Diskonteringsräntan är ett viktat medelvärde från den tidens gällande låneräntor hos SBAB. Den genomsnittliga bindningstiden beräknades genom viktning med en rörlig del (60 %), en del bunden 1-4 år (30 %) samt en del bunden 5-10 år (10 %) och beräknades till 18 månader. En riskpremie räknades in och gjorde att författarna valde en 2-årig bindningstid.

Författarna har vid regressionsanalyserna approximerat det rådande konjunkturläget vid varje transaktion. För modellerna används en evighetskapitalisering av avgiften, där författarna antar att avgiften förblir densamma för all framtid. En begränsande faktor för denna undersökning har varit att

författarna inte har tillgång till material som rör föreningarnas ekonomi, dess underhåll och eventuella avsättningar till reparationsfonder utan endast årsavgifterna har används som parameter för att spegla föreningarnas ekonomiska situation.

Resultaten tyder på stora skillnader i kapitaliseringsgrad mellan olika områden. Bl.a. indikeras att kapitaliseringsgraden för Stockholm är som störst i stadens ytterområden och att kapitaliseringsgraden minskar desto närmare transaktionerna har varit till stadens centrum. Även inom ett delområde kan kapitaliseringsgraden skilja nämnvärt beroende på adress och gatunamn.

Som nyss angavs tyder studien på att kapitaliseringsgraden stiger desto längre från stadens centrum som transaktionerna ägt rum. En förklaring som framhålls är att de köpare som handlar de mer centrala objekten har så pass god ekonomi att de inte behöver handla rationellt, dvs. de behöver inte ta hänsyn till månadsavgiften i samma utsträckning.

Slutsatsen för studien är att kapitaliseringsgraden för Stockholms innerstad är 40 % samt att kapitaliseringsgraden ökar desto längre bort från Stockholms centrum som transaktionerna sker. Studien visar även att kapitaliseringsgraden är så pass lite som 16 % för Stockholms mest attraktiva adresser och kring 100 % - 120 % i närförorter och ytterområden.

#### **4.3.2 Rationality of Apartment Buyers: A Micro-Efficiency Approach to the Stockholm Housing Market**

Svensk översättning av titeln: Rationaliteten hos lägenhetsköpare: En mikroeffektiv syn av Stockholms bostadsmarknad.

Masteruppsats från Handelshögskolan i Stockholm. Författare: David Samuelson och Robert Zettervall, Stockholm våren 2006.

Författarna har studerat och analyserat 9 812 transaktioner som ägt rum 2 januari 2005 - 3 april 2006. De har använt sig av hedoniska regressionsmodeller för att beskriva hur lägenheternas månadsavgifter korrelerar med lägenhetsvärdena. Författarna har som utgångspunkt fokuserat på om bostadsmarknaden agerar rationellt eller om marknaden agerar irrationellt och därigenom skapar en prisbubbla.

De använde sig av de två extremerna av diskonteringsräntor, nämligen regressioner med den för stunden lägsta utlåningsräntan, den rörliga 3-månaders räntan (beräknad att vara på samma räntenivå för all framtid), samt med den för stunden högsta räntan, nämligen den på 10 år.

Avgiften till en förening består som tidigare nämnts av en del för driftkostnader, en del för föreningens räntekostnader samt ofta även en del som används för amortering. Författarna har inte haft tillgång till föreningarnas belåningsgrad för de olika lägenheterna utan har istället beräknat ett medelvärde för driftkostnader genom att räkna fram medelmånadsavgift/kvm för de lägenheter som angavs vara obelånade. Därefter antog de att resterande del av avgiften bestod av räntekostnader.

Författarna undersökte om köpare verkar ta hänsyn till inflationen för driftkostnader eller ej. De delade då upp avgiften i två delar, en bestående av drift och underhållskostnad och en för räntekostnader, delarna beräknades individuellt då driftkostnaderna beräknades med hänsyn till en inflationstakt på 2 %. Resultaten indikerade på en försämrad förklaringsgrad varpå köpare inte verkar ta hänsyn till att driftkostnaderna kommer öka framöver.

Resultaten av undersökningen tyder på att kvadratmeterpriset är högre desto mindre lägenheterna är, dessutom verkar köpare betala en premie för lägenheter i äldre fastigheter samt för nybyggda och moderna fastigheter (lägre pris betalades för lägenheter som fanns i fastigheter uppförda mellan 1960-1980).

De kom fram till att även när de använde den högsta låneräntan (10 år) var kapitaliseringsgraden lägre än 100 %. Kapitaliseringsgraden visade sig vara 55 % för den lägre räntan (3-månader) och 86 % för den högre räntan (10-år). Resultaten indikerar även på att det finns stora skillnader i kapitaliseringsgrad beroende på lägenheternas storlek. Enligt resultaten med räntan på 3 månader var kapitaliseringsgraden väldigt liten, 15 %, för små lägenheter (1 rum och kök) och ökade i takt med att lägenheterna bestod av fler rum till att i stort sett vara fullt kapitaliserade för 3 rum och större, 89 %.

Författarna förklarar resultatet med att köparna av små lägenheter ofta är förstagångsköpare och således saknar erfarenhet och kunskap om hur de ska värdera en lägenhet samt att köparna möjligtvis saknar boende och således är under tidspress. Detta i motsats till köpare för större lägenheter.

#### 4.3.3 Prissättningen av bostadsrätter: Vilka faktorer påverkar priserna, vad är riktpriiset för en lägenhet?

Examensuppsats från Handelshögskolan i Stockholm. Författare: Henrik Dennerheim, Stockholm hösten 2006.

Författaren har studerat vad som styr riktpriiser på Södermalm i Stockholm.

Undersökningen utfördes genom sekundärdata med regressionsanalyser från ca 7000 lägenhetstransaktioner som genomfördes mellan åren 2000-2006. Nuvärdesberäkning av avgifterna har gjorts. För diskontering används den tvååriga räntan med riskpremie. Författaren tar hänsyn till skatteeffekten, d.v.s. avdragsmöjligheten med 30 % men ingen hänsyn är tagen till inflation. Detta innebär att den typiska köparen anses ta hänsyn till avdragsmöjligheten men ej till inflationen. Författaren tror därtill att den typiska köparen inte räknar med att avgiften kommer att förändras vilket han delvis styrker genom att anta att en liknande avgiftshöjning kommer att ske på samtliga lägenheter i och med ökade driftkostnader.

Följande tabell är resultatet av den regressionsanalys som genomfördes:

	<b>Kapitaliseringsgrad, Södermalm</b>			
	Södermäklarnas data Före 1 april, 2005	Fastighetsbyråns data Före 1 april, 2005	Södermäklarnas data Efter 1 april, 2005	Fastighetsbyråns data Efter 1 april, 2005
1 Rum	52,2%	34,7%	29,4%	42,5%
2 Rum	40,3%	32,6%	26,6%	39,7%
3 Rum	47,6%	26,2%	60,2%	55,2%
4 Rum +	42,0%	18,0%	42,7%	40,3%

Tabell 3, Kapitaliseringsgrad på Södermalm år 2000-2006.

Anledningen till datumuppdelningen beror på att författaren vill särskilja på perioden före respektive efter det att SBAB tog bort sina topplån. Förändringen innebar att låntagare nu kunde ta bottenlån upp till 95 % mot tidigare 75 % med ett dyrare topplån<sup>13</sup>.

Kapitaliseringsgraden på Södermalm skiljer sig enligt studien från ett lägsta värde på 18 % (4 rum+, före 1 april 2005) till som högst 60,2 % (3 rum, efter 1 april 2005). En generell kapitaliseringsgrad är för studien någonstans mellan 30-50 % (hela spannet: 18,0-60,2%).

Kapitaliseringsgraden för ettor är anmärkningsvärt störst före 1 april 2005 (Södermäklarna), med 52 %. Efter 1 april 2005 är kapitaliseringsgraden markant högre för treor, 60,2 % och 55,2 % i jämförelse med 47,6 % och 26,2 %. Ett annat anmärkningsvärt resultat är kapitaliseringsgraden för 4 rum+ lägenheter som såldes hos Fastighetsbyrån före 1 april 2005. Denna kapitaliseringsgrad på endast 18 % skiljer sig markant från de övriga mätresultaten för 4 rum+ lägenheter som är strax över 40 %.

Vid köp av mindre lägenheter (ettor och tvåor) tycks månadsavgiften spela en mindre roll samt för större lägenheter, fyror och större (efter 1 april 2005). Till resultatet ger författaren följande förklaring:

”Sålunda ger resultatet i denna studie stöd till att köpare av treor betraktar avgiften som en relativt sett mer kritisk parameter, åtminstone under perioden 2005-2006. Detta tyder i sin tur på att dessa köpare har större erfarenhet av lägenhetsköp och kanske med tiden har insett att bland annat föreningens ekonomi är väsentlig. När det gäller köpare av ettor och tvåor kan ingen entydig bild ges, och beträffande köpare av större lägenheter än treor så kan inte uteslutas att den förhållandevis lägre graden av kapitalisering bottnar i ett mindre utbud av dessa lägenheter. Annars torde orsaken kunna vara att köparkretsen har starkare ekonomi, vilket skulle innebära att avgiften blir mindre betydelsefull.”

I Stockholms ytterområden tyder det på en kapitaliseringsgrad nära 100 %. Precis som författaren poängterar har kapitaliseringsgraden ökat sedan SBAB tog bort topplånet för större lägenheter. Denna ökning är som nämnts i uppsatsen störst för treor men även fyror, sålda av Fastighetsbyrån, visar på en markant ökning av dess kapitaliseringsgrad efter avfärdandet av topplånet.

---

<sup>13</sup> GP, SBAB slopar topplånet – bottenlån upp till 95 procent, 2010-12-05

## 5 Genomförandeprocess

Mot bakgrund av motiven som redogjorts för i tidigare kapitel kan det för en bostadsrättsförening bli aktuellt att ta beslut om kapitaltillskott. I Bostadsrättslagen finns det särskilda bestämmelser för hur ett sådant beslut ska tas.

### 5.1 Gällande rätt

Föreningsbeslut ska i normalfallet tas av styrelse eller en majoritet av de röstberättigade vid föreningsstämma<sup>14</sup>. För att beslut om insatshöjning ska gälla finns det dock utökade krav kring hur beslutet ska vara fattat. Dessa utökade krav ges av 9 kap. 16§ 1 st. 1 och 1 a BRL och presenteras nedan i sin helhet.

*”1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, **skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.**”*

*”1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser **utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.**”*

Bestämmelserna i **första stycket punkten 1** har varit oförändrade sedan den förra bostadsrättslagen trädde i kraft 1972 och syftar till att skydda de medlemmar som kan påverkas negativt av ett sådant beslut som beskrivs. Behovet av en sådan bestämmelse är uppenbar då en majoritet annars fritt kan tvinga en minoritet till en insatshöjning som skulle påverka minoriteten negativt i förhållande till majoriteten.

I riksdagens proposition 2002/03:12 diskuterades även behovet av särskilda regler kring ”differentierade insatser”. Differentierade insatser leder till differentierade andelstal för beräkning av årsavgifterna. Möjligheten med denna typ av konstruktion är att de som vill öka sina insatser får göra det samtidigt som de som inte vill öka sina insatser slipper. En mer utförlig redogörelse för denna konstruktion står att läsa i 5.2.3 *Differentierade andelstal*. Diskussionerna resulterade i att några särskilda regler inte ansågs behövas. Ett sådant beslut ska därför fattas i enlighet med bestämmelserna i första stycket punkten 1. Differentierade andelstal behöver inte nödvändigtvis vara en produkt av differentierade insatser. Kapitaltillskott kan utföras utan att påverka insatsförhållandet genom att bostadsrättsföreningen redovisar kapitaltillskottet separerat från de ursprungliga insatserna. På så sätt påverkas inte ägarförhållandet medlemmarna emellan. Vid sådant tillskott finns heller inget utökat krav på hur beslut ska tas<sup>15</sup>. Skatteverket har även förklarat att avdragsrätten, vid försäljning av bostadsrätt där särskilt kapitaltillskott utförts för att amortera av motsvarande del av föreningens lån, tillfaller just den bostadsrätten. Detta ställningstagande publicerades 5 maj 2009 och fram till dess rådde viss osäkerhet kring detta. Hade den avdragsrätten fördelats jämnt över föreningen, och även kommit medlemmar som inte utfört kapitaltillskottet till

<sup>14</sup> Bostadsrättslagen i sin helhet och 6 Kap Lagen om ekonomiska föreningar.

<sup>15</sup> 9 Kap 15-16 § e contrario Bostadsrättslagen

gagn på bekostnad av de andra, hade de skattemässiga fördelar under boendetiden som möjliggjorts av kapitaltillskottet fått vägas mot skattemässiga nackdelar vid försäljning. Några sådana skattemässiga nackdelar finns nu alltså inte.

Bestämmelserna i **första stycket punkten 1a** kom till genom ändring i enlighet med riksdagens proposition 2002/03:12. Syftet är att "skydda enskilda bostadsrättshavare mot otillbörliga förfaranden". Även om insatshöjningarna gjordes rättvist i det avseendet att det var i enlighet med förhållandet av de inbördes insatserna sågs en risk i att en sådan höjning kunde påverka medlemmarna olika på grund av olika ekonomiska förutsättningar och att det kunde vara ett sätt att tvinga en oönskad granne att flytta. Det framhölls dock att beslutet inte nödvändigtvis var otillbörligt med anledning av att någon av medlemmarna inte skulle ha råd att bo kvar. Dock ansågs det att om en höjning skulle leda till "betydande ekonomiska svårigheter" för flera medlemmar kunde det utgöra anledning för hyresnämnden att anse beslutet vara otillbörligt, även om kapitaltillskottets syfte i sig var legitimt. Det skulle även vara upp till den medlem som hävdar att beslutet är otillbörligt att bevisa detta.

Utredningen fann inga andra konsekvenser som var att se som negativa av en proportionell insatsökning. Någon diskussion kring den sannolika värdeförändringen till följd av kapitaltillskottet fördes inte i propositionen. Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB), som var en av remissinstanserna, framhöll att en ökning av insatserna kunde vara av ekonomiskt intresse för föreningarna. Redan vid den tiden, innan inkomstbeskattningen slopades, sågs skattemässiga fördelar för vissa föreningar att lägga över belåningen på sina medlemmar och att dessa skäl borde anses legitima och rationella. Huruvida rationaliteten i beslutet ur ett ekonomiskt perspektiv ansågs vara en förutsättning för hyresnämnden att godkänna beslutet vid prövning är däremot oklart.

## **5.2 Möjliga konstruktioner**

För att nå önskad effekt och med stöd av lagstiftningen kan föreningen konstruera sina kapitaltillskott på en rad olika sätt. Nedan listas och förklaras de konstruktioner som har påträffats under arbetets gång.

### **5.2.1 Proportionerlig insatshöjning**

I vissa föreningar kan det råda oklarhet i hur en insatshöjning ska se ut för att med rättvisa kunna kallas proportionerlig. Detta då insatserna och avgifterna fördelats efter olika förhållanden. Mer om detta står att läsa i *8.5 Övrig diskussion*. Utgångspunkten vid denna beskrivning är att förhållandet mellan de inbördes insatserna och fördelningen av föreningens kostnader är lika. Bortsett ifrån orättvisan i besparing kontra insats samt det oklara rättsläget gäller dock denna beskrivning även föreningar med skilda förhållanden.

Proportionell insatshöjning, eller kollektivt kapitaltillskott som det även kallas, innebär att medlemmarna tillsammans löser hela eller delar av föreningens lån. Detta finansieras med en insatshöjning som är proportionerlig mot andelsförhållandet medlemmarna emellan. Den minskade belåningen sänker föreningens kostnader och därmed behovet av intäkter. Årsavgifterna bör därför kunna sänkas med minst besparingen i räntekostnader för föreningen som insatshöjningen möjliggör. Denna insatshöjning leder inte till ändrade andelstal tack vare dess proportionalitet. Sänkningarna kommer medlemmarna till del efter de andelstal som sedan tidigare använts för beräkning av årsavgift.

Konstruktionen är beroende av att samtliga medlemmar genomför insatshöjningen. Detta behöver dock inte nödvändigtvis ske frivilligt. Om en majoritet med minst 2/3 röstar för en insatshöjning på föreningsstämman kan föreningen välja att gå vidare till hyresnämnden för att få beslutet godkänt och tvinga övriga medlemmar att genomföra insatshöjningen. Hur dessa fall har mottagits av hyresnämnden redogörs för i kapitel 7.14 *Hyresnämndens bedömning*.

### **5.2.2 Proportionerlig insatshöjning med erbjudande om revers**

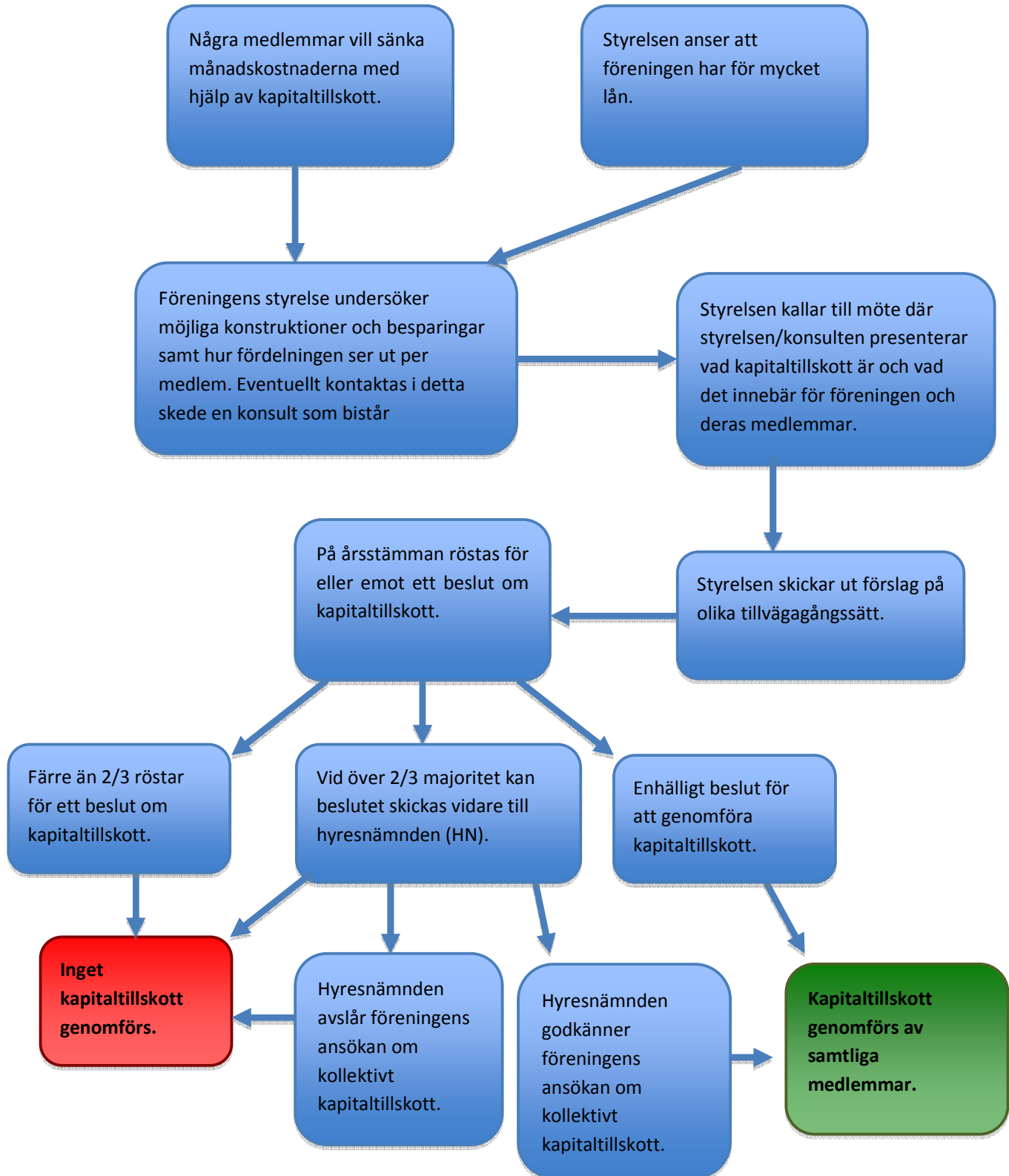
Som ett komplement till proportionerlig insatshöjning är det vanligt att föreningar erbjuder en reverslösning för de medlemmar som inte själva kan finansiera en insatshöjning. Reverslösningen ger möjlighet för de medlemmar som inte själva kan få lån att istället låna kapitalet till insatsen av föreningen, som i sin tur lånar motsvarande belopp hos banken. I princip leder detta till att medlemmen som inte kunnat låna fortsätter att betala samma belopp till föreningen som tidigare utgjordes av årsavgiften, dock i två delar: den nya lägre årsavgiften och räntekostnaden för insatslånet. Det bör dock klargöras att medlemmar som väljer denna lösning inte har någon avdragsrätt för räntan på ett sådant lån, då denne i förlängningen lånat pengar av sig själv.

Vid försäljning av bostadsrätten förfaller reverslånet till betalning och för köparen av bostadsrätten blir situationen identisk med den om reverslån inte tagits upp och insatsen bekostats på traditionellt vis. I nästan alla avseenden blir situationen alltså helt oförändrad jämfört med tidigare för medlemmar som väljer denna lösning. Ett viktigt undantag från detta är dock att värdeförändringen på bostadsrätten som insatsökningen förmodligen ger upphov till även kommer att påverka de som valt "reverslösningen", det vore därför felaktigt att påstå att den som väljer denna lösning är opåverkad av beslutet att höja insatserna. För en medlem som tvivlar på att värdeökningen blir tillräcklig erbjuder "reverslösningen" inget skydd. Om insatsökningen inte motsvaras av en lika stor värdeökning innebär detta en förlust men om värdeökningen är större än insatsökningen innebär detta på motsvarande sätt en vinst. Ett annat undantag är det som nämndes i avsnitt 2.4, då reverslösningen bör innebära ett ökat strikt betalningsansvar för medlemmen jämfört med om ingen insatshöjning hade genomförts. Detta beror dock av reverslösningens utformning samt huruvida en sådan lösning är i linje med gällande lagstiftning.

Hur detta komplement har påverkat hyresnämndens bedömning redogörs för i kapitel 7.14 *Hyresnämndens bedömning*.



**Exempel på processgång vid proportionell insatshöjning:**



Figur 1, Exempel på processgång vid proportionell insatshöjning.

### 5.2.3 Differentierade andelstal

Då 2/3-dels majoritet inte kan uppnås eller då föreningen anser det oskäligt att tvinga sina medlemmar till kapitaltillskott kan föreningen istället välja att tillåta individuella kapitaltillskott som i sin tur ger upphov till differentierade andelstal. Endast de medlemmar som önskar tillskjuta kapital gör detta. För att besparingen ska tillfalla endast de som möjliggjort denna krävs det att stadgarna ändras så att årsavgifterna fördelas med hjälp av två olika andelstal. Den delen av årsavgiften som är tänkt att finansiera ränta och amorteringar fördelas enligt ett nytt andelstal som sänks för de medlemmar som väljer att tillskjuta kapital och höjs för de som avstår. Den delen av årsavgifterna som ska bekosta allt annat än kapitalkostnaderna fördelas enligt tidigare andelstal. Det höjda andelstalet för föreningens sänkta kapitalkostnader leder till att de som avstår från kapitaltillskott fortsätter att betala samma årsavgift som tidigare.

För att möjliggöra för differentierade andelstal krävs det ett stämmobeslut för att möjliggöra ändring av stadgarna, där det fastställts hur avgifterna ska fördelas mellan medlemmarna. Beslutet ska tas på två på varandra följande föreningsstämmor<sup>16</sup>. Vid första föreningsstämman krävs 2/3-dels majoritet och vid andra föreningsstämman krävs 3/4-dels majoritet. Beslutet ska sedan genast anmälas till registrering<sup>17</sup>.

Hur kapitaltillskotten behandlas och redovisas kan variera. Tillskotten kan tas upp som insatsökningar vilket ändrar det inbördes ägarförhållandet medlemmarna emellan. Detta måste dock godkännas av samtliga medlemmar då ägarandelen ändras för samtliga. Beslutet ska alltså i så fall tas i enlighet med 9:16 1 a BRL. Som alternativ till detta kan tillskotten redovisas som kapitaltillskott separerat från insatserna i eget kapital. Ägarförhållandet blir då konstant. I praktiken borde båda alternativ leda till i princip samma situation. Det senare alternativet är då att föredra tack vare en enklare beslutsprocess.

När beslut och registrering av stadgeändringarna genomförts kan föreningen besluta om att tillåta kapitaltillskott från de som så önskar. Utifrån erlagt kapitaltillskott beräknas sedan de nya andelstalen för kapitalkostnader.

### 5.2.4 Tillfällig avgiftshöjning

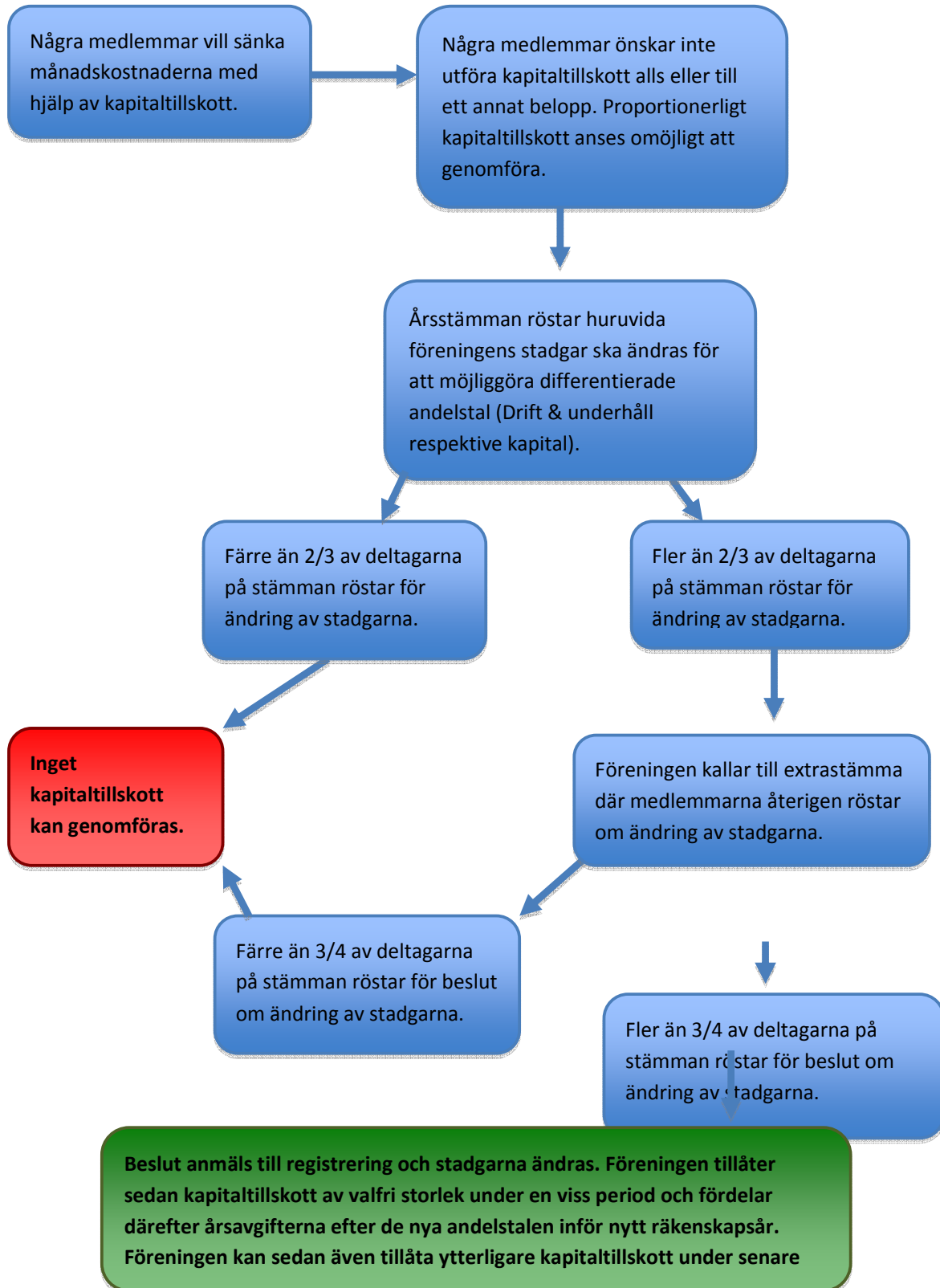
Föreningen kan välja att öka årsavgifterna istället för att vid enstaka tillfällen genomföra kapitaltillskott. Avgiftsökningen används för att amortera på föreningens lån. Fördelen med en sådan konstruktion kan vara att medlemmarna i större utsträckning kan undgå att ta upp lån för att finansiera kapitaltillskotten. Istället leder den till ökade avgifter över en längre period vilket ställer ökade krav på medlemmarnas betalningsförmåga. Det låser även medlemmarna till föreningen då medlemmar som flyttar innan amorteringen är utförd inte får tillbaka något för de ökade utgifterna som varit tänkta att bekosta nämnda amortering. Då medlemmen inte tar upp ökad belåning uppstår inget utrymme för ränteavdrag, varför denna konstruktion inte vidare diskuteras.

---

<sup>16</sup> 9 Kap 23 § Bostadsrättslagen

<sup>17</sup> 9 Kap 25 § Bostadsrättslagen

### Exempel på processgång vid differentierade andelstal:



Figur 2, Exempel på processgång Differentierade andelstal.

## 6 Aktörer och dess roll

Om och hur en bostadsrättsförening väljer att tillskjuta kapital i syfte att minska medlemmarnas räntekostnader beror till stor del på agerandet av aktörer som på ett eller annat sätt har inflytande i beslutet. Detta kapitel syftar till att presentera dessa aktörer.

### 6.1 Intresseorganisationer

#### **HSB**

HSB är en medlemsägd organisation vars verksamhet riktar sig mot förvaltning, byggande och bosparande. HSB:s riksförbund utgörs av 32 regionala föreningar som i sin tur utgörs av HSB:s medlemmar, dessa utgörs främst av boende i HSB-föreningar och bosparande. De regionala föreningarna är opinionsbildande för frågor som rör "det goda boendet". Bostadsrättsföreningarna erbjuder även utbildning, ekonomisk- och juridisk vägledning samt närvaro av en kunnig ledamot i deras styrelser. HSB förvaltar cirka 3 900 bostadsrättsföreningar. Medlemstidningen "Hemma i HSB" ges ut 6 gånger per år i 440 000 exemplar och tar upp aktuella bostadsfrågor, praktiska tips och dylikt. Tidningen "Uppdraget" ges ut fyra gånger per år till styrelsemedlemmar och anställda inom HSB, med erfarenhetsutbyte, tips och idéer<sup>18</sup>.

#### **Riksbyggen**

Riksbyggens verksamhetsinriktning liknar HSB:s med större fokus på bostadsbyggande. Cirka 1 700 bostadsrättsföreningar förvaltas av Riksbyggen och dessa föreningar äger nästan hälften av andelarna i företaget. Ägarinflytandet från bostadsrättsföreningarna går genom 33 regionala intresseföreningar som även har till uppgift att utbilda bostadsrättsföreningarnas styrelser och att agera opinionsbildare för bostadsrättens intressen. Majoriteten av andelarna ägs av riksorganisationer och lokala organisationer inom fack- och folkrörelsen. Även dessa har opinionsarbete till uppgift, men med inriktning mot bostadsbyggande i allmänhet. Medlemstidningen *Öppet hus* ges ut i en upplaga om cirka 180 000 exemplar fem gånger per år och innehåller bland annat information om Riksbyggens arbete och aktuella bostadsfrågor i allmänhet<sup>19</sup>.

#### **SBC**

SBC:s bostadsrättsorganisation är en medlemsägd ekonomisk förening som i sin tur innehar 39 % av aktierna i börsnoterade SBC AB. En viktig skillnad mot HSB och Riksbyggen är att de bostadsrättsföreningar som är medlemmar i bostadsrättsorganisationen förvaltas av det börsnoterade företaget och inte den ekonomiska föreningen. Bostadsrättsorganisationens verksamhet liknar i övrigt de två föregående föreningarnas verksamhet med inriktning mot opinionsbildning och utbildning. SBC har 6 000 medlemsföreningar och förvaltar 2 500 av dessa. Föreningen ger även kvartalsvis ut tidningen *Din Bostadsrätt* i cirka 225 000 exemplar i syfte att sprida information om SBC:s arbete och allmän konsumentinformation kring boendefrågor samt nyhetsbladet *SBC Direkt* med tips och råd till bostadsrättsföreningarnas styrelser<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> HSB, 2010-12-06

<sup>19</sup> Riksbyggen, 2010-12-06

<sup>20</sup> SBC, 2010-12-06

Tillsammans har HSB, SBC och Riksbyggen inflytande över hur nästan hälften alla landets bostadsrättsföreningar förvaltas ekonomiskt. De driver opinion för bostadsrätten i en mängd olika frågor och var på så sätt delaktiga i slopandet av inkomstbeskattningen. En del av tjänsten som erbjuds medlemsföreningarna är också juridisk rådgivning. Sammantaget ges deras medlemstidningar ut i cirka 850 000 exemplar. Skulle dessa organisationer aktivt rekommendera eller varna för en viss förvaltningsstrategi är det sannolikt att Sveriges bostadsrättsföreningar som helhet skulle påverkas.

## **6.2 Kapitaltillskottskonsulter**

Kapitaltillskottskonsulter är aktörer som hjälper bostadsrättsföreningar med att administrera och genomföra kapitaltillskott från medlemmar till dess förening.

De kontaktas oftast för att i ett första steg beräkna hur mycket en förening och dess olika medlemmar kan spara på kapitaltillskott. De kan då samla till ett möte med föreningen och dess medlemmar för att presentera sin roll och hur medlemmarna kan göra, i form av att tillskjuta kapital, för att bland annat sänka sina boendekostnader. Individuella kalkyler kan presenteras för hur var och en av medlemmarna kan sänka sina boendekostnader och hur mycket kostnaderna kan sänkas med. På mötet får medlemmarna chansen att ställa frågor samt prata enskilt med konsulterna för att få svar på oklarheter och frågor som har dykt upp.

Om önskas medverkar konsulterna senare på föreningens årsstämma där de till stämman har utarbetat ett förslag på kapitaltillskottsstruktur som kan röstas igenom. Vid händelse av att frågan förs vidare till hyresnämnden biträder kapitaltillskottskonsulterna föreningen.

Vid ett godkänt beslut hjälper konsulterna till med att förhandla nya lån åt medlemmarna. Om det är någon eller några medlemmar som inte har möjlighet eller inte vill ta upp nya lån hjälper de även till med att forma reversavtal mellan medlemmen/ medlemmarna och föreningen.

## **6.3 Hyresnämnden**

Hyresnämnden är ett opartiskt organ som hjälper till med frågor om Hyreslagstiftning och andra relaterade frågor. Nämnden är även en medlare i tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster eller mellan en bostadsrättsförening och en medlem. Vid ett sammanträde består hyresnämnden i normalfallet av en ordförande och två intresseledamöter. Ordföranden kallas hyresråd och är jurist. Intresseledamöterna ska vara väl insatta i fastighetsförvaltning av hyresfastighet respektive bostadsrättsinnehavares förhållanden. Hyresnämnden kan också vid behov anlita en expert att biträda. Var och en av parterna betalar sina egna ombudskostnader men ingen rättegångsavgift tas ut. Nämndens beslut i vissa frågor, exempelvis de bedömningar som är aktuella i detta arbete, kan överklagas till Hovrätten. I Hovrätten gäller däremot att förlorande part betalar vinnande parts rättegångskostnader.

## **6.4 Banker**

En viktig faktor i att avgöra huruvida investeringen som kapitaltillskottet innebär är lönsam eller inte är till vilken ränta den enskilde medlemmen kan låna till. Om den räntesats som den enskilde medlemmen kan låna till är väsentligt högre än den för bostadsrättsföreningen kan den ökade utgiften väga upp kostnadssänkningen som avdragsrätten skulle innebära.

Bankernas utlåningsränta kan delas upp i fem delar som var och en påverkas av olika faktorer:

Utlåningsränta = *Internränta* + *Produktkostnadspris* + *Pris för kalkylerad kreditförlust* + *Kapitalbaskostnadspris* + *Vinstpåslag*

*Internränta* är benämningen för de finansieringskostnader som banken har, eller något förenklat vad det kostar banken att i sin tur låna pengar. *Produktkostnadspris* är kostnaden det innebär för banken att erbjuda sin produkt; i detta fall lånet. Här ingår exempelvis alla de kostnader som ett bankkontor för med sig, personalkostnader och skatt. *Kapitalbaskostnad* är bankens kostnader för att hålla lagstadgad, och av kreditvärderingsinstitut krävd, andel eget kapital i bolaget<sup>21</sup>. Ingen av dessa delar beror av vem låntagaren är i detta fall utan styrs av konjunktur, organisation o.s.v.

*Priset för kalkylerad kreditförlust* sätts i förhållande till bankens uppfattning av hur stor sannolikheten är att låntagaren inte klarar sina räntebetalningar samt hur stor risken är att inte kunna återfå lånebeloppet genom utmätning. Denna del beror enbart på vem låntagaren är samt hur stort lånet är i förhållande till säkerhetens värde. *Vinstpåslaget* är helt enkelt den del som banken förväntar sig att tjäna på att låna ut pengarna. Även denna del kan påverkas av vem låntagaren är. Låntagaren kan minimera sitt påslag genom att t.ex. låta bankerna konkurrera mot varandra eller lägga allt sitt sparande och lån hos den aktuella banken.

Det är alltså de faktorer som påverkar de två sistnämnda delarna som avgör hur räntevillkoret kommer att förändras av att bostadsrättsföreningens lån läggs över på den enskilda medlemmen.

## 6.5 Värderare

Vid köp av en bostadsrätt antas ofta marknadsvärdet vara lika med köpeskillingen och låneutrymme beräknas som en viss andel av detta. Sedan den 1:a oktober 2010 gäller att endast lån mot upp till 85 % av säkerhetens värde bör godkännas, enligt finansinspektionens allmänna råd. Bankerna värderar sina säkerheter årligen med hjälp av statistiska modeller och gällande marknadsdata. Då en medlem ansöker om att utöka sin kredit med sin tidigare anskaffade bostadsrätt som säkerhet måste dock ofta en extern värdering utföras, då osäkerheten i de statistiska modellerna är för stor på individnivå. En extern värdering utförs av en person eller ett företag som är fristående från uppdragsgivaren och därmed saknar incitament att avge en falsk värdering. Vilka kvalifikationer som krävs för att utföra en sådan värdering är upp till banken att avgöra, det är dock ofta fastighetsmäklare eller i vissa fall auktoriserade fastighetsvärderare som utför dessa värderingar<sup>22</sup>.

När möjlighet till kapitaltillskott utreds i en förening är en av de viktigaste restriktionerna medlemmarnas låneutrymme. Värderingen som görs ligger till grund för beräkningen av detta. Det förändrade värdet och av detta det uppkomna låneutrymme kan delas upp i två delar. Dels kan det ha uppstått från köpet fram till att ett eventuellt tillskott genomförs, dels bör det uppstå en värdeökning av andelen som en direkt följd av tillskottet.

Den första delen är högst individuell och varierar med marknaden. Medlemmarnas låneutrymme kan skilja sig väsentligt beroende på när varje enskild medlem köpte sin andel och till hur stor del köpet finansierades med lån. Den andra delen bör vara permanent förutsatt att inkomstbeskattning av bostadsrättsföreningar inte återinförs. Sätillvida värdet på medlemmens andel inte har sjunkit

<sup>21</sup> Familjeekonomi.se, 10 Knep när du förhandlar med banken, 2010-12-06

<sup>22</sup> Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning, 2010-12-06

avsevärt sedan köpet bör denna värdeökning ge upphov till ökat låneutrymme. Hur värderare uppfattar andelens värdeökning vid kapitaltillskott kommer i många fall att vara avgörande för huruvida ett kapitaltillskott kan genomföras.

## 6.6 Byggherrar

En byggherre är i detta sammanhang ett företag eller en aktör som ansvarar för uppförandet av en byggnad för bostadsändamål i avseende att säljas som bostadsrätter.

Produktionskostnaden av en fastighet finansieras av bostadsrättsföreningen till viss del med medlemmars insatser men historiskt även med en betydande andel, av bostadsrättsföreningen, lånat kapital.

Om inte avgiften får det genomslag i köpeskillingen som är teoretiskt sannolikt är det viktigt för byggherren att hitta den optimala avvägningen mellan insats och avgift, för att de lägenheter som finns till försäljning ska framstå som så attraktiva som möjligt för potentiella medlemmar.

## 6.7 Ombildningskonsulter

Under åren 2004-2009 skapades knappt 2 000 bostadsrättsföreningar genom ombildning från hyresrätter<sup>23</sup>. Ombildningarna har under perioden utgjort cirka 30 % av det totala antalet nyregistreringar hos bolagsverket och omsatte cirka 24 miljarder kronor under 2009. Vid en ombildning tar den blivande bostadsrättsföreningen ofta hjälp av en ombildningskonsult som kan leda arbetet och som besitter de nödvändiga kunskaperna. Företag som erbjuder tjänsten kan vara specialiserade på enbart ombildning, det kan också vara en av tjänsterna hos t.ex. advokatfirmor och mäklarfirmor men även förvaltningsbolag som SBC, HSB och Riksbyggen<sup>24</sup>.

I ombildningsfallet är det de boende som från början utgör bostadsrättsföreningen och dess styrelse och som därmed bestämmer hur fördelningen emellan dessa finansieringsalternativ ska se ut. I de fall där ombildningskonsulter är inbladade ingår dock denna typ av ekonomisk planering i deras tjänsteutbud. En annan del av tjänsteutbudet är att påvisa fördelarna med ombildning för den del av de boende som inte är övertygade. Ombildningskonsulterna har oftast också ett starkt egenintresse av att ombildningen ska genomföras då detta helt eller delvis påverkar deras arvode. Flera större aktörer erbjuder prisgarantier där inget arvode utgår om inte ombildning genomförs<sup>25</sup>. Ombildningskonsulterna får med dessa förutsättningar en liknande ställning som byggherrarna i fråga om avvägning mellan insats och lån.

---

<sup>23</sup>SBB – Sveriges BostadsrättsBildare, 2010-12-06

<sup>24</sup>STOCKHOLMS STAD, *Att tänka på när man väljer ombildningskonsult*, 2010-12-08

<sup>25</sup>*Motion till Riksdagen 2009/10:C398*

## 7 Intervjustudie

### 7.1 Inledning

Det här kapitlet bygger på intervjuer som har genomförts med olika aktörer som på skilda sätt är involverade i kapitaltillskottsprocessen. Syftet med intervjuerien är att undersöka om det finns en gemensam- eller delad uppfattning beträffande kapitaltillskott i syfte att tillämpa ränteavdrag, dels mellan olika branscher men också mellan olika aktörer inom samma bransch. Eftersom aktörer från olika branscher har intervjuats har diskussionerna haft olika frågor och fokus i syfte att klargöra aktörens uppfattning och rekommendationer utifrån dennes position.

Diskussioner som förs berör främst stockholmsregionen, där andra delar av Sverige, alternativt Sverige som helhet berörs kommer detta att uppmärksammas.

De aktörer som har intervjuats eller på annat sätt medverkat är:

Intresseorganisationer	Kapitaltillskottskonsulter	Banker
SBC	Berg Fastighetsjuridik	SBAB
HSB	Borättsbyrån	Swedbank
Riksbyggen		Handelsbanken

Tabell 4, Intervjuade aktörer.

”Marknaden är inte rationell” – En samlad uppfattning

Förutom denna samlade bedömning från samtliga aktörer råder skilda meningar hur tillvida kapitaltillskott i syfte att tillämpa ränteavdrag är en lönsam affär eller ej.

De personer som har intervjuats har givit sina personliga bedömningar och ställningstaganden och dessa kan därför skilja sig från deras arbetsgivares officiella förhållning. I mångt och mycket stämmer dock deras personliga inställning överens med företagets och i de flesta fall befinner sig personerna i en beslutsfattande ställning inom respektive företag för den aktuella frågan och vi har därför valt att referera till företaget när dessa personer har uttalat sig för att ni som läsare lättare ska kunna följa resonemanget.

### 7.2 Vilka erbjuder tjänsten?

#### *Intresseorganisationer*

Riksbyggen har själva aldrig företrätt någon av sina föreningar för att göra kapitaltillskott i syfte att tillämpa ränteavdrag. Riksbyggens generella inställning är att det är deras uppgift att sätta sig in i förfarandet tillräckligt väl för att kunna förklara och eventuellt rådgiva då deras medlemmar hör av sig med frågor. SBC har till skillnad från Riksbyggen företrätt och genomfört ett fåtal processer åt deras föreningar och av HSB:s föreningar är det ett fåtal som har genomfört processen, där det främst sker i storstadsregionerna. Av HSB:s föreningar är det dock endast mindre föreningar på upp till 20 medlemmar som har utfört kapitaltillskott och då främst i syfte att friköpa sig och då har det oftast rört sig om friköp av villor eller radhus. Om större HSB-föreningar är intresserade av att genomföra kapitaltillskott tillhandahålls informationsmöten men sedan brukar diskussionerna stanna där. Så länge som inte alla medlemmar vill tillskjuta kapital och så länge som inte föreningen är i



obestånd anser både HSB och Riksbyggen att det inte finns någon anledning att driva ett ärende vidare till hyresnämnden. Grannsämjan är viktig för en bostadsrättsförening och anses inte värd att riskera.

#### ***Kapitaltillskottskonsulter***

För intervjustudien intervjuades Borättsbyrån och Berg Fastighetsjuridik. Borättsbyrån driver tillsammans med Berg Fastighetsjuridik kapitaltillskott.nu, en konsultverksamhet som hjälper föreningar att informera och driva igenom kapitaltillskott främst i syfte att tillämpa ränteavdrag. Eftersom representanten för Borättsbyrån driver konsultverksamhet åt Berg Fastighetsjuridik samt att representanten för Berg Fastighetsjuridik drivit igenom fler kapitaltillskott kommer vi härnäst att referera till Berg Fastighetsjuridik.

### **7.3 Rekommendationer**

#### ***Intresseorganisationer***

SBC:s bedömning och rekommendationer till sina medlemmar är att kapitaltillskott oftast ger ett positivt utslag och bör genomföras. I den mån alla medlemmar inte själva kan ta upp lån ses reverslösning som ett alternativ, däremot avråder SBC bestämt från att genomföra differentierade kapitaltillskott. HSB och Riksbyggen är betydligt mer restriktiva med sina rekommendationer. HSB anser att alla medlemmar i föreningen måste vara överens för att det ska vara idé att driva igenom kapitaltillskott. Riksbyggen har också grundinställningen att alla ska vara överens men till skillnad mot både SBC och HSB utesluter de varken reverslösning eller differentierade kapitaltillskott. Men påpekar dock att differentierade andelstal mycket väl kan komma att leda till ökade förvaltningskostnader.

#### ***Kapitaltillskottskonsulter***

Berg Fastighetsjuridik rekommenderar sina kunder att genomföra kapitaltillskott och pekar på den teoretiska modellen med sänkt avgift och högre värde på lägenheten som främsta anledning. De påtalar även att om marknaden inte är rationell nog att förstå värdeökningen till fullo finns ändå tillräckligt stor felmarginal för att kapitaltillskottet förmodligen ska gå att räkna hem.

Vid kapitaltillskott rekommenderar de föreningarna att amortera rörliga lån. Det mest rationella anser de är att göra föreningarna helt skuldfria.

#### ***Banker***

SBAB, Handelsbanken – Stadshypotek och Swedbank rekommenderar varken sina kunder att utföra kapitaltillskott eller att avstå från att göra det. De anser att det är upp till styrelsen och dess medlemmar att komma till bankerna för att få hjälp med att genomföra kapitaltillskott. Sen är det föreningens styrelse som får driva frågan.

En generell uppfattning från samtliga intervjuade banker är att de är skeptiska till att en lägenhetsinnehavare får tillbaka värdet av ett kapitaltillskott i form av en motsvarande ökning av lägenhetens värde. De anser att det möjligtvis kan vara fallet om en lägenhet har onormalt höga avgifter och att kapitaltillskottet genomförs i syfte att anpassa avgifterna till mer normala nivåer.

## 7.4 Bakgrund till rekommendationer

### *Intresseorganisationer*

Intresseorganisationerna inser den teoretiska vinningen med kapitaltillskott men meningsskiljaktigheterna om hur tillvida ett kapitaltillskott är att rekommendera eller ej grundar sig i deras syn på marknaden och hur köparna värderar en lägre årsavgift i relation till lägenhetens värde. HSB och Riksbyggen anser att den genomsnittliga köparen inte tar tillräcklig hänsyn till hela den ekonomiska situationen och till stor del handlar irrationellt. De menar att det är kvadratmeterpriset och avgiftsnivåerna i närområdet som är de aspekter som en köpare i första hand tar hänsyn till för att bedöma huruvida ett objekt är prisvärt eller ej.

SBC anser i motsats att marknaden handlar tillräckligt rationellt för att en lägenhetsinnehavare som genomför kapitaltillskott åtminstone får tillbaka insatsen i form av värdeökning. SBC upplever att detta är fallet hos en klar majoritet av deras föreningar som genomfört kapitaltillskott i syfte att kunna göra ränteavdrag.

SBC är, som nyss nämnts, betydligt mer positiva till kapitaltillskott än HSB och Riksbyggen. Därtill anser de att det är en styrelses skyldighet att undersöka om kapitaltillskott är aktuellt för deras förening eller ej. De hänvisar till definitionen av en ekonomisk förening och att bostadsrättsföreningens ändamål är att *verka för bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska intressen* och i detta menar de att kapitaltillskott innefattas<sup>26</sup>.

SBC anser även att det inte bör finnas ett giltigt skäl att låta bli kapitaltillskott så länge som minst 2/3 av föreningens medlemmar röstat igenom ett sådant förslag på en stämma. SBC syftar till att det i lagen framgår att hyresnämnden ska godkänna beslut om kapitaltillskott förutsatta att det ej är otillbörligt för någon medlem. De hävdar att det inte ska klassas som otillbörligt så länge som medlemmen inte kan uppvisa intyg från banken att denne inte får något nytt lånelöfte och inte ens då bör det enligt dem vara otillbörligt. De anser att hyresnämndens beslut beror mycket på hur processen har skötts samt vad som erbjudits de parter som inte vill vara med, alternativt inte kan.

”...man är skyldig att skjuta till pengarna det är inte ett fritt val. De flesta föreningar som stöter på det här problemet begär oftast att bostadsrättsinnehavaren skall ta fram en handling från sin bank där de styrker att bostadsrättsinnehavaren är oförmögen att ta upp lån. Detta skall hyresnämnden hålla hårt på eftersom att lagen säger att man är skyldig att sätta in pengar om man kan. Tittar man i förarbetena så står det att någon inte har råd eller inte anser sig ha råd skall inte räknas som otillbörligt. Däremot om man kan påvisa att det är ekonomiskt ofördelaktigt för flera kan hyresnämnden betrakta det som otillbörligt.” – SBC

### **Reverslösningen**

SBC anser att reverslösningen är ett bra komplement till proportionerlig insatshöjning då det möjliggör för samtliga medlemmar att genomföra kapitaltillskott. Detta eftersom boendekostnaderna, åtminstone initialt, blir oförändrade för den medlem som väljer detta alternativ. Det finns sedan flera sätt för föreningen och medlemmen att lägga upp lånet med annuitet, ränta, amortering m.m.

---

<sup>26</sup> 1 Kap 1 § Lagen om ekonomiska föreningar

”Oftast ligger bostadsrättsinnehavaren då kvar på precis samma boendekostnad och då faller de här argumenten i hyresförhandlingen att ”jag har inte råd”, det kostar ju lika mycket nu som då! Och då har man kommit väldigt långt i processen som förening.” – SBC:s kommentar till reverslösningen.

HSB är till skillnad från SBC väldigt kritiska till reverstillskott. De anser att reverstillskott strider mot den grundläggande beskrivningen om hur en bostadsrättsförening ska fungera nämligen att *ändamålet för en bostadsrättsförening är att upplåta bostäder åt sina medlemmar*. Utlåning till föreningens medlemmar skulle därmed inte bara vara ofördelaktigt för medlemmen, då denne inte kan dra nytta av den lägre månadskostnaden men tillika vara tvungen att lösa upp reverslånet vid försäljning, utan reverslösningen skulle även strida mot lagen. Dessutom poängterar HSB att utlåning till medlemmar innebär ökad risk för andra medlemmar eftersom att en reverslösning oftast upprättas då den berörda medlemmen inte är tillräckligt kreditvärdig för att få låna pengar på banken.

Riksbyggen utesluter inte reverstillskott i nuläget, dock med reservationen att det inte ska strida mot bostadsrättsföreningens ändamål. Deras förhoppning är att denna typ av konstruktioner endast kommer till i undantagsfall och att kapitaltillskott till föreningar med sund ekonomi ska ske på frivillig basis.

### **Differentierade andelstal**

Som tidigare framgått ställer sig SBC positiva till reverstillskott, en lösning som de även varit med och drivit igenom hos några av sina föreningar. Däremot är de starkt kritiska till differentierade andelstal och därmed s.k. frivilligt kapitaltillskott. De anser att det kommer medföra stora administrativa problem och att frivilligt kapitaltillskott endast bör utföras som sista utväg.

”det måste göras om en förening har så pass dålig ekonomi så att de inte kan gå till banken för att de inte kan få några lån och de inte kan gå till hyresnämnden för då får de nej, utan de måste få med sig alla. I det senaste exemplet kan det då förekomma att man tillämpar frivilligt kapitaltillskott för att få igenom en insatshöjning. Denna insatshöjning kommer att skapa en enorm administration.” – SBC

HSB avråder bestämt från att utföra frivilligt kapitaltillskott med differentierade andelstal som följd. Även om de är emot en reverslösning föredrar de den lösningen framför frivilligt kapitaltillskott med differentierade andelstal som följd. HSB anser också att differentierade andelstal innebär väldigt stora administrativa problem.

”Det är styrelsen som sitter som ansvariga. Men det är förvaltarna som får försöka att lösa problemen. För att klara av differentierade andelstal måste man ha två olika resultaträkningar<sup>27</sup>. Problemet är att det kan komma medlemmar i efterhand och göra kapitaltillskott. En styrelse måste då i efterhand gå till förvaltaren med den nya förfrågningsen. Det kan då lätt bli problem eftersom att vi bara har en resultaträkning och måste då göra en manuell införing.” – HSB

HSB tror att en stor fara med differentierade andelstal uppkommer utifall att exempelvis räntekostnaderna blir lägre än beräknat samtidigt som driftkostnaderna blir högre. De befarar då att en styrelse kommer att ta överskott från kapitalbufferten för att betala driftkostnaderna för att slippa höja avgiften.

---

<sup>27</sup> En resultaträkning för drift och underhåll samt en resultaträkning för kapital

Riksbyggen har i dagsläget en neutral inställning till differentierade andelstal och anser inte att det bör innebära några direkta bekymmer. De ser risken för en ökad administrativ kostnad men anser att det är upp till bostadsrättsföreningarna att avgöra huruvida denna är värd att ta, då det är föreningen som kommer att stå för den kostnaden i slutändan. Riksbyggen vidhåller dock att deras inställning rörande differentierade andelstal såväl som reverstillskott kan komma att ändras då diskussionerna konkretiseras. Vidare framhålls att dessa konstruktioner ska finnas för att möjliggöra kapitaltillskott från de som så önskar snarare än att undanröja motargument för de som inte vill.

### **Kapitaltillskottskonsulter**

Berg Fastighetsjuridik konstaterar att den största anledningen till att de rekommenderar föreningar och dess medlemmar till kapitaltillskott är för att avgiften sjunker och som en effekt på det ökar även lägenhetens värde. De menar att även om inte marknaden handlar helt rationellt är marginalen (143 %) så pass stor att medlemmarna åtminstone bör få tillbaka det insatta värdet.

En förening kan dessutom oftast sänka avgiften ytterligare, förutom den avgiftssänkning som kommer av att räntan på föreningens lån försvinner. Denna extra sänkning beror på att många av dagens bostadsrättsföreningar ständigt amorterar en del av sina lån genom att ta ut en något högre avgift från medlemmarna än enbart den avgift som behövs för att täcka alla löpande kostnader. Vidare anser de att det är betydligt farligare att lånet ligger på föreningen eftersom en eventuell räntehöjning då drabbar föreningen och indirekt dess medlemmar till 100 % till skillnad mot endast 70 % om lånet istället innehas av medlemmen privat, eftersom denne kan göra ränteavdrag på lånet med 30 % upp till 100 000 kr.

Berg Fastighetsjuridik menar även att i föreningar som de har hjälpt med kapitaltillskott har bostadsrättsinnehavarna märkt en klar ökning av deras lägenheters värde.

Berg Fastighetsjuridik befarar att det kommer komma en uppsjö med lösningar på differentierade andelstal och de påpekar att det är viktigt att föreningarna har tydliga stadgar för att det inte ska bli problem. Om stadgarna är tydliga och metoden görs på rätt sätt är Berg Fastighetsjuridik mycket positiva till idén om differentierade andelstal. De menar även att en reverslösning kan ses som en frivillig lösning men poängterar att det skattemässigt ses som en avgift till föreningen och inte som en ränteavgift.

### **Banker**

#### **Reverslösningen**

SBAB menar, precis som HSB, att det finns risk för att en förening bryter mot lagen i och med en reverslösning. SBAB menar att reverslösningen kan strida mot likabehandlingsprincipen enligt lagen om ekonomiska föreningar. Likhetsprincipen innebär att en bostadsrättsförening inte får gynna eller missgynna någon medlem på någon annan medlems bekostnad<sup>28</sup>.

”Det här måste man vara väldigt försiktig med eftersom att det kan ses som en fördel/ nackdel av att göra en sådan här reverslösning. Har hyresnämnden beslutat att det är okej att genomföra en sådan här lösning så är det ju okej men generellt så skulle jag vara väldigt försiktig med att rekommendera en sådan lösning.” – SBAB

---

<sup>28</sup> 7 Kap 16 § Lagen om ekonomiska föreningar och 9 Kap 14 § Bostadsrättslagen

”Riskmässigt spelar det ingen roll för oss men redan på första mötena skulle vi nog signalera om att det inte är en optimal lösning. Naturligtvis kan en förening hamna i en situation när det kanske är enda lösningen och då kommer vi inte att säga upp lånet. Exempelvis om en förening hamnar i obestånd och det endast är en medlem som måste tillämpa en reverslösning.” – SBAB

### **Differentierade andelstal**

SBAB säger sig inte ha stött på differentierade andelstal i Stockholmsområdet men tror sig veta att det har förekommit i Göteborg. De menar att det, utifrån deras perspektiv, är bättre om föreningarnas medlemmar behandlas lika och poängterar återigen att likabehandlingsprincipen måste respekteras. De befärrar att det kan bli jobbigt för föreningens styrelse med differentierade andelstal eftersom de tror att mycket tid kommer gå åt till att förklara för nya medlemmar vad differentierade andelstal innebär. Dessutom anser SBAB att marknaden inte förstår värdet av differentierade andelstal.

”Kan vara ett bra ekonomiskt val ifall man exempelvis är pensionär men annars så ska man nog hålla sig till marknadsvärde.” – SBAB

Handelsbanken – Stadshypotek har en neutral ställning till differentierade andelstal i den mening att det inte ökar bankens risker.

”Det är inga problem för vår del eftersom att vi får pant på fastigheten. Om föreningen går i konkurs så blir det en hyresfastighet av det och det drabbar ju inte oss utan de som har lagt in insats i föreningen.” – Handelsbanken - Stadshypotek

## **7.5 Kommunikation till medlemmar och kunder**

### ***Intresseorganisationer***

SBC förmedlar sina rekommendationer via sin hemsida och via medlemstidningen *Din Bostadsrätt*. HSB och Riksbyggen rekommenderar inte aktivt kapitaltillskott utan kommunicerar information och deras ståndpunkt då frågor uppkommer. Samtliga intresseorganisationer kan på uppmaning från styrelsen i en bostadsrättsförening hålla informationsmöte om kapitaltillskott. För styrelser som vill genomföra kapitaltillskott brukar SBC rekommendera att de vid omröstning endast ger två svarsalternativ, ett alternativ med exempelvis kapitaltillskott motsvarande 50 % av föreningens lån och ett alternativ med 75 % av föreningens lån. Det blir då lättare att få igenom ett kapitaltillskott.

### ***Kapitaltillskottskonsulter***

Berg Fastighetsjuridik säger sig inte aktivt leta kunder för att hjälpa dessa med kapitaltillskottsprocessen utan de upplever snarare att kunderna letar upp dem för att få information och hjälp. De upplever att det viktigaste när de pratar med sina kunder är att vara tydlig och pedagogisk och menar på att det är pedagogiken och inte matematiken som är det avgörande vid genomförandet av ett kapitaltillskott.

Berg Fastighetsjuridik använder sig av den matematiska modellen när de presenterar fördelarna med kapitaltillskott. De kommer framöver även att ta med en värderare som kommer att finnas med för att besvara frågor om de värdehöjande effekterna. Dessutom har de för avsikt att presentera föreningar som tidigare utfört kapitaltillskott och fått positiva resultat.

## 7.6 Trender, dåtid – nutid - framtid?

### *Intresseorganisationer*

SBC tror att den låga räntan gör att inte fler genomför kapitaltillskott. De har många förfrågningar men de flesta väljer att avvakta nu när räntan är låg och kapitaltillskott inte ger lika märkbara resultat som vid högre ränta.

”Det borde vara betydligt fler föreningar som gör det här. Och de kommer nog den dagen räntan börjar gå upp igen.” – SBC

### *Kapitaltillskottskonsulter*

Berg Fastighetsjuridik upplever att köpare är mer och mer intresserade av att titta i årsredovisningar och dessutom kommer det nya tjänster på nätet där det enkelt går att utläsa jämförelsetal och skuldsättning.

### *Banker*

SBAB har viss erfarenhet av kapitaltillskott men säger att det främst har varit i föreningar på obestånd eller föreningar som har haft väldigt hög belåningsgrad, främst från 90-talets krisföreningar. De upplever att det framförallt sker när medlemmarna anser att en lägenhet har onormalt hög avgift och de utför kapitaltillskott i syfte att anpassa avgifterna till marknadsläget för att kunna få ut mer vid en försäljning.

”Det rör sig egentligen inte om en sänkning av månadsavgiften utan snarare om att sänka månadsavgiften till en avgift som är i relation till den övriga marknaden. Jag har aldrig varit med om att någon förening genomför kapitaltillskott för att kunna göra ränteavdrag.” – SBAB

## 7.7 Processtid och kostnader

### *Intresseorganisationer*

Samtliga intresseorganisationer uppgav att kapitaltillskott innebär en krävande process som tar lång tid att förverkliga. Processtiden kan förväntas uppgå till ungefär ett år, från första informationsmöte till beslut och eventuellt nya lånelöften. De rekommenderar sina föreningar som är i stånd att omförhandla sina lån och som samtidigt funderar på att utföra kapitaltillskott att maximalt binda sina lån på ett år eftersom det är i stort sett omöjligt att räkna hem ett kapitaltillskott genom förtidslösta lån.

Normalt kan det exempelvis vara följande turordning (SBC)

- Två informationsmöten
- Beräkningar angående förändringar i den ekonomiska planen
- Processen
- Förhandling om räntevillkor
- Utdebitering

Debiteringen kan för en normalstor förening vara 40–50 000 kr inklusive moms.

### ***Kapitaltillskottskonsulter***

Berg Fastighetsjuridik upplever att det är förståelsen och pedagogiken som är den dimensionerande faktorn för hur långt till det tar att få igenom ett beslut om kapitaltillskott. Från tidigare erfarenheter har de upplevt att det tar 3-4 månader för att få ett stämmobeslut och om det senare går till hyresnämnden tar det ytterligare någon månad.

Berg Fastighetsjuridik tar betalt utifrån en viss andel av de besparingar som föreningen och dess medlemmar gör samt en avgift för uppdraget. En stor förening får betala mer eftersom det innebär fler personliga möten men däremot innebär en dubbelt så stor förening inte dubbelt så stora totala avgifter. De poängterar dock att kostnaden ska vara en mindre del och att det inte ska vara avgörande för om en förening ska genomföra kapitaltillskott. Priset på tjänsten som Berg Fastighetsjuridik utför uppges motsvara ca 30 % av första årets besparing.

## **7.8 Belåningsgrad vid nyproduktion**

### ***Intresseorganisationer***

HSB påstår att marknadens värderingar smittar av sig på byggherrarna och deras beslut beträffande belåningsgrad vid nyproduktion. Eftersom köparen främst tar hänsyn till kvadratmeterpris och månadsavgiften vid köp måste byggbolagen rätta sig efter marknadens syn, även om köparna handlar irrationellt. Som exempel anger HSB att försök har gjorts av HSB Göteborg där köpare fick välja mellan olika belåningsgrader vid köp av lägenhet i nyproduktion och där ca 90 % valde en normal belåningsgrad. Detta var dock ett test och HSB har inte för avsikt att fortsätta att erbjuda den typen av differentierade insatser i nyproduktion.

I ytterstadsområdena tenderar byggherrarna att ta upp en högre belåning jämfört med mer attraktiva områden. Detta då insatserna är satta så att de ska motsvara köpeskillingen på den aktuella delmarknaden. Belåningsgraden ligger kvar och speglar tiden då föreningen bildades och olika värdeår har olika hög belåningsgrad. Enligt HSB är en belåningsgrad på 10 000 kr/kvm för 90-tals fastigheter nästan lågt, där kan snittet ligga på ca 12–13 000 kr/kvm. De upplever att 6-7 000 kr/kvm är normalt för Stockholm som helhet.

### ***Banker***

Swedbank upplever att belåningsgraden för nyproduktion i nuläget befinner sig på omkring 10-13 000 kr/kvm men att byggbolagen på många håll försöker sänka belåningsgraden i många nyproduktioner samtidigt som byggaren naturligtvis försöker maximera sin vinst.

SBAB upplever att belåningsgraden successivt sjunker för nyproducerade fastigheter, där en tydlig minskning upplevdes för 4-5 år sedan när lägenhetspriserna rusade.

”Förr var man ju tvungen att ha viss belåning för att kunna dra nytta av räntebidraget men det där håller successivt på att försvinna och i och med det plus att schablonbeskattningen försvann så finns inga incitament för att ha lån i föreningen. Sen är det en vinstmaximeringsfråga för byggbolagen.” – SBAB

Även SBAB anser att ju längre ut från staden desto större andel är belåningen, d.v.s. procentuellt sett. De upplever att det är det totala priset som skiljer medan belåning/kvm är ungefär den samma oavsett var i landet fastigheten är belägen.

”Belåning/kvm idag är lägre än belåningen var på 90-talet då det kunde vara 12–13 000 kr/kvm. Idag har nyproducerade fastigheter en belåning på ca 7-8 000 kr/kvm i föreningen trots den oerhörda prisstegringen. Tittar man på historiska siffror så ser man att belåningen är lägre idag.” – Handelsbanken - Stadshypotek

## **7.9 Utlåningspolicy**

### **7.9.1 Privat**

Om en privatperson vill låna pengar av Swedbank för att finansiera ett lägenhetsköp görs en kalkyl av banken om räntekostnaderna på lånet förändras men däremot görs inga kontroller av hur årsavgiften förväntas förändras till följd av ökade räntekostnader för en bostadsrättsförening. Om föreningen har eller kommer att få en onormalt hög belåningsgrad informeras dock medlemmen om detta. Vid upptagande av lån kontrollerar Swedbank belåningsgrad/ kvm, vilket de även hoppas och förutsätter att en köpare gör. Swedbank framhåller att det borde finnas enklare och tydligare sätt för en köpare att jämföra och kontrollera föreningars ekonomi.

För att bilda sig en uppfattning om hur mycket ett eventuellt kapitaltillskott inverkar på lägenhetsvärdet skulle Swedbank ta hjälp av ett antal mäklare som kan den aktuella lokala marknaden. De tar således inte hänsyn till den teoretiska värdeökningen då de anser att marknaden inte agerar rationellt.

SBAB har egna värderare som de tar hjälp av för att exempelvis beräkna ett kapitaltillskotts inverkan på lägenhetspriset. Vid ombildningar tar de även hjälp av externa värderare och resultaten från dem jämförs med värderingarna från de interna värderarna. De framhåller även att det vid bedömning av nytagande av lån är viktigt att ta i beaktande om medlemmarna har lån hos SBAB sedan tidigare, var fastigheten är belägen etc.

Precis som SBAB har Handelsbanken – Stadshypotek egna värderare som värderar hur mycket ett kapitaltillskott inverkar på lägenhetens värde. Vid en värdering studeras och utvärderas lägenheternas värde med avseende på tillgång och efterfrågan på marknaden. De tittar även på föreningens ekonomi.

### **7.9.2 Bostadsrättsförening**

SBAB har värderingsmän som värderar en förening som en hyresrättslägenhet, d.v.s. föreningen värderas efter hur mycket den är värd på en hyresmarknad. Därefter kan den belånas upp till 75 % av detta värde (ibland upp till 85 %). För nyproduktion brukar belåningsgraden vara mellan 40-50 % av det beräknade hyresmarknadsvärdet och där tittar de mycket på hur många lägenheter som är sålda på förhand.

Handelsbanken – Stadshypotek och Swedbank beräknar precis som SBAB en förening och dess tillgångar som ett hyreshus. Vilket innebär att värdet inte styrs nämnvärt utav skattereformer utan mer utav tillgång och efterfrågan. Även de tar hjälp av externa värderare om det är nödvändigt.



## 7.10 Kreditrisk, räntenivåer och löptider.

Samtliga intervjuade banker anser att det är säkrare att låna ut pengar till en bostadsrättsförening än till en privatperson. I nuläget är det något högre ränta för en privatperson än för en förening att låna pengar hos Swedbank.

”det förändras från tid till annan och olika banker resonerar olika beroende på område, det vill säga vilka marknadsandelar man är ute efter och var.” – Swedbank

Swedbank upplever att bostadsrättsföreningar historiskt har lånat enligt 1/3-delsprincipen vilket innebär att en förening lånar 1/3 på lång sikt (5-10 år), 1/3 på mellanlång sikt (2-3 år) och 1/3 på kort sikt (rörligt). Denna trend har under de senaste fyra till fem åren gått mot en kortare bindningstid.

Även hos SBAB lånar föreningar billigare än privatpersoner och SBAB menar att det främst beror på att föreningar är säkrare att låna ut till. För en förening består räntan av en kostnad + en marginal. Marginalen beror på var föreningen ligger, belåningsgrad m.m. Privatlånen har också ett differentierat pris med avseende på belåningsgrad, inkomst och ekonomisk situation. Det innebär att föreningar och medlemmar bedöms på olika grunder och kommer därför att få olika priser. Vid nyproduktion samt vid ombildningar får föreningar ett extraerbjudande första villkorsperioden med en sänkning med några punkter för att få en bättre start. De erkänner dock att det är väldigt svårt att svara på frågan om hur stor ränteskillnaden är mellan privat- och föreningslån, detta eftersom det beror på varje medlems och förenings situation. Dessutom är bankerna villiga att förhandla om räntenivåerna vilket gör att det finns en viss flexibilitet. Däremot upplever de aldrig att föreningslånen skulle vara dyrare, möjligtvis om en förening befinner sig i en obeståndssituation.

Handelsbanken - Stadshypotek bekräftar att det är säkrare att låna ut pengar till föreningar än till privatpersoner men har trots det en något högre utlåningsränta till föreningar än till privatpersoner. De berättar även att marginalerna på privatsidan kontra föreningsidan är oerhört små. Anledningen till att privatkunderna lånar billigare anges vara att konkurrensen är hårdare. De indikerar även att de vill behålla den ledande ställning de har beträffande bostadslån till privatpersoner.

## 7.11 Irrationellt köpbeteende och prisbubbla

### *Intresseorganisationer*

Samtliga aktörer upplever att en köpare generellt har en okunskap och ett ointresse av att studera en förenings ekonomi. Köparna tittar inte på fastigheten specifikt, på kommande underhållsbehov eller på lånebilden utan ser endast till kvadratmeterpriset och sekundärt på avgiftens storlek.

”Om marknaden hade varit rationell så borde allt lån ligga privat. Men marknaden är irrationell och det bottnar bland annat i att mäklare endast jobbar på provision. Samhället bör förstå en balans och resultaträkning. Man ser bara till månadsavgift och pris per kvm. Det här kan definitivt undvikas om det tydligt framgår hur mycket belåning en lägenhet har per kvm.” - HSB

HSB anser att det är fel i många led vilket gör att det skapar en irrationell marknad.

”Det vore bra om alla var ärliga och att det tydligt framgår vad som gäller, det vore optimalt för att skapa en rationell marknad om det genomsyrar alla led från köpare och mäklare till byggherrar. Nu har vi börjat med certifiering där det är enklare att följa nyckeltal och ekonomiskt läge för en

bostadsrättsförening. Marknaden kommer att regleras om det blir lättare att följa och förstå det ekonomiska läget i en förening. Folk köper efter känsla och de mjuka värdena spelar mycket stor roll. Dessutom finns det inte två objekt som är lika. Efter ett antal budgivningor orkar man till slut inte mer. Dessutom vet man att nästa köpare också kommer att agera irrationellt. Det borde finnas en checklista med tydliga nyckeltal att jämföra mot.” – HSB

En samstämmighet råder över att det tydligare ska framgå hur stor låneandel som en köpare tar på sig vid ett köp, exempelvis anser de att det redan i mäklarnas objektbeskrivning tydligt bör framgå andelens belåning/kvm.

### **Kapitaltillskottskonsulter**

Berg Fastighetsjuridik håller med om att marknaden inte är helt rationell och påtalar även att det inte verkar finnas något intresse för att skapa en rationell marknad. De hävdar att det finns ett problem i att bankerna frågar mäklare för att ta reda på hur kapitaltillskottet inverkar på värdet istället för att räkna vad värdeökningen verkligen bör bli. Vidare hävdar de att det finns en chans att de som nyligen har sålt en dyr fastighet eller lägenhet och som förstår matematiken hellre köper ett objekt med låg avgift och högre snittpris än normalt på orten eftersom de då har större möjlighet att dra av sin reavinst mot priset på det nya objektet.

### **Banker**

Swedbank anser att marknaden inte agerar rationellt och att köpare i stor utsträckning agerar efter känsla och inte så mycket på de faktiska ekonomiska omständigheterna. Som exempel nämns i intervjun att en 1800-tals fastighet har högre snittpriser än en 60-tals fastighet. Dessutom nämndes exempel från en Stockholmsförening som hade lägenheter med differentierade andelstal ute till försäljning samtidigt och där köparna inte tog hänsyn till avgiftsnivåerna i samma utsträckning som de borde.

SBAB upplever inte att marknaden är rationell och bedömer inte att en låg avgift, i förhållande till den lokala marknaden, skulle innebära ett motsvarande högre värde på lägenheten. De anser att det finns fler värden vid ett lägenhetsköp som gör att marknaden inte agerar rationellt och påpekar då de känslomässiga värdena som uppkommer i samband med en lägenhetsaffär. För att få en effektivare och tillika mer rationell marknad anser SBAB att det finns mycket som bör förbättras eftersom det idag är väldigt svårt för köpare att ta hänsyn till alla de aspekter som bör beaktas vid ett lägenhetsköp. De anser att en tydlig angivelse med belåning/kvm behövs men framförallt anser de att det skulle behövas tydligare beskrivningar över framtida underhållsplaner i föreningarna.

”Det finns ju ingen fara för oss med det här i och med att vi har räknat med ett låneutrymme men för de som ovetande köper en lägenhet i en förening med stort renoveringsbehov så är det inte alls roligt.” – SBAB

Handelsbanken – Stadshypotek anser att irrationaliteten i marknaden främst beror på att köparna inte kan räkna.

”Inte ens alla mäklare kan förklara vad skillnaden är mellan eget kapital och kapital lånat i förening. Där sitter ett stort problem. Så fort man börjar låna pengar så utsätter man sig för en ränterisk och

då räknar de flesta på ränterisken på sitt eget lån men det har ju precis lika stor risk på föreningens lån eller till och med större.” – Handelsbanken – Stadshypotek

Handelsbanken – Stadshypotek hoppas att det kommer att bli bättre och lättare för köpare att skapa sig en mer rättvis bild av läget i och med den nya mäklarlagstiftningen som träder i kraft under 2011. Den nya lagstiftningen innebär att mäklarna tvingas ta ett större ansvar för att beskriva föreningens ekonomi vilket Handelsbanken – Stadshypotek ser mycket positivt på. De tycker dock att det redan blivit bättre eftersom det mer frekvent finns renoveringsplaner i föreningars årsredovisningar men de anser därtill att det bör finnas tydliga angivelser för viktiga nyckeltal som exempelvis belåning/kvm, driftkostnad/kvm, löptider och storlek på lån samt eventuellt planerat underhåll.

## **7.12 Avgiftens inverkan på lägenhetsvärdet**

### ***Intresseorganisationer***

SBC anger att en klar majoritet av de föreningar som har genomfört kapitaltillskott i SBC:s försorg har fått tillbaka kapitalet i form av ett ökat värde på lägenheten och det har även i de flesta fall varit större värdeökning än kapitaltillskottsbeloppet.

”egna erfarenheter tyder otvivelaktigt på att kapitaltillskott ger ett högre värde och detta speciellt i Stockholmsregionen. Hur det är i andra regioner vet vi inte riktigt. I Stockholm har en låg avgift kontra ett högt marknadsvärde en extremt hög korrelation vilket inte stämmer för hela Sverige. Göteborg har relativt låga insatser men höga avgifter i höjd med hyresmarknaden.” – SBC

”Vi hade ett exempel på lägenheter i Boden där marknadsvärdet låg på 45 000 kr om en bostadsrättsinnehavare skulle skjuta till 300 000 kr så skulle det ju inte bli så att bostadsrätten skulle bli värd 345 000 kr men det blir billigare att bo.” – SBC

HSB och Riksbyggen upplever till skillnad mot SBC att det är avgiften och priset per kvm i omgivningen som präglar efterfrågan och prisbilden på ett objekt och där en lägre avgift inte nödvändigtvis behöver resultera i ett motsvarande värdehöjande belopp. Även HSB påpekar att kapitaltillskott endast bör vara aktuellt i storstadsregionerna. HSB tror även att det i mindre regioner är naturligt att jämföra kostnader mot hyresmarknaden eftersom det är en stor alternativ marknad och påvisar således en alternativkostnad.

HSB ser ett problem med dagens prissituation. En genomsnittlig köpare tar inte hänsyn till alla parametrar och handlar i och med det irrationellt. HSB anser att kombinationen av att köparna är för dåligt insatta, för ointresserade och att det är för svårt att kontrollera en föreningens ekonomi skapar detta beteende. HSB har under en tid arbetat aktivt för att göra det lättare för exempelvis en köpare att förstå sig på en föreningens årsredovisning och därmed dess ekonomiska situation. Genom att skapa en certifieringsmodell har de underlättat insikten i en föreningens ekonomi. Även om certifieringen är ett steg i riktning mot en mer lättförståelig årsredovisning och därmed ett steg mot en mer rationell marknad erkänner de att det finns andra saker som kan göras för att få bukt med problemet. HSB anser att förutom att tydligt ange kvadratmeterpris och avgiftsnivå i objektsbeskrivningen bör även belåningen/ kvm anges. På så vis tror de att marknaden kommer ta större hänsyn till föreningens ekonomiska situation.

### ***Kapitaltillskottskonsulter***

Berg Fastighetsjuridik anser att det skiljer mycket i uppfattning beroende på om det är en mäklare eller en värderare som uttalar sig om den potentiella värdeökningen av ett kapitaltillskott. De upplever att värderare förstår den matematiska vinningen med ett kapitaltillskott på ett helt annat sätt än vad än mäklare gör.

De anser därtill att medlemmar förstår att värdet på deras lägenheter kommer att sjunka om avgiften höjs men de är oftast mer skeptiska till att värdet förändras i motsvarande grad ifall avgiften sänks. Därtill påpekar de att det naturligtvis kan vara skillnad på om en förening går från en högbelåning till normal belåning i jämförelse mot att gå från normal belåning till låg belåning. De anser även att det kan finnas olika gränser för hur avgiften uppfattas och därmed påverkar prisbilden om avgiften befinner sig under respektive över en sådan gräns.

### ***Banker***

SBAB upplever att personer i 55+ boende värdesätter ett något högre pris och en lägre månadsavgift men poängterar samtidigt att den kategorin inte själva vill genomföra kapitaltillskott för att sänka månadsavgiften. De har märkt att pensionärer gärna binder upp sitt lån under en längre tid för att hålla koll på vad de behöver betala varje månad.

Handelsbanken – Stadshypotek anser att bristen på bostäder i Stockholmsregionen gör att avgiften inte har lika stor inverkan på priset som den borde ha.

## **7.13 Övriga aspekter**

### ***Intresseorganisationer***

”Om en förening innehar hyresrätter är belåningen på föreningen naturligtvis högre. Det är då viktigt att föreningen behåller den del av lånet som motsvarar hyresrätternas marknadsvärde så att det inte blir orättvis fördelning om dessa senare skulle ombildas. Även om det i teorin är mer ekonomiskt fördelaktigt att fördela alla lån på medlemmarna finns tyvärr inte den kunskap och den rationalitet bland köpare som behövs för att detta ska bli verklighet.” – SBC

### ***Kapitaltillskottskonsulter***

Berg Fastighetsjuridik anser att marknaden sannolikt är mer effektiv desto fler köpare det finns på varje objekt eftersom att det då bör finnas fler som förstår värdet av en lägre avgift.

### ***Banker***

SBAB och Handelsbanken – Stadshypotek tror att många människor känner att de tar på sig fler krediter om de tillskjuter kapital i och med att lånet då hamnar på dem själva och att det känns tryggare att låta föreningen ligga med skulden.

”Exempelvis kan de ha amorterat ner sin privata belåningsgrad till rimliga nivåer exempelvis 50 % och då kanske man inte vill ta på sig mer privat lån igen, det är en psykologisk spärr.” – SBAB

”Det man inte får glömma är att den enskilde medlemmen inte har något personligt betalningsansvar till föreningen om denne säljer eller gör sig av med lägenheten vilket är en väldig skillnad mot att uppta ett privatlån.” – Handelsbanken – Stadshypotek

Handelsbanken – Stadshypotek tror även att bankerna är mer restriktiva att låna ut ett större belopp till en köpare även om avgiften är låg och att det tekniskt sett skulle innebära samma sak som att köpa in sig i en bostadsrätt som har lån.

## 7.14 Hyresnämndens bedömning

För att se hur hyresnämndens bedömning i enskilda fall har sett ut har samtliga ärenden där beslut tagits av hyresnämnden i Stockholm granskats.

Sedan 2007 har hyresnämnden i Stockholm inte tagit beslut i något ärende som rör differentierade insatshöjningar och andelstal och som regleras i 9 kap. 16§ 1 st. Detta kan bero på att inga sådana insatshöjningar har genomförts eller på att ingen medlem har ansett sig drabbas negativt av ett sådant förslag. Det kan också bero på att de föreningar som eventuellt valt att införa differentierade andelstal inte har valt att låta insatserna påverkas (se avsnitt 5.2.3 *Differentierade andelstal*). I de fall där hyresnämnden prövat beslut enligt nämnd paragraf har det mestadels rört sig om ökade insatser för en enstaka medlem som varit önskat av denne.

Vad gäller föreningsbeslut som regleras i 9 kap. 16§ 1 st. 1a, det vill säga proportionerliga insatshöjningar, har hyresnämnden tagit beslut i 15 ärenden. Av dessa beslut är ett taget under 2007, sex stycken tagna under 2008, sex stycken tagna under 2009 och 2 stycken tagna under 2010 fram till oktober månad. Av dessa 15 beslut har endast ett föreningsbeslut (ärende 4504-08) ansetts som otillbörligt och därför avslagits. I de övriga 14 ärendena har hyresnämnden godkänt föreningsbesluten.

Motivet till och storleken av kapitaltillskotten har varierat, från insatshöjningar på 30 000 kr per lägenhet som enbart önskats genomföras för att bekosta underhåll till höjningar på uppemot 1 000 000 kr per lägenhet som syftat till att amortera föreningens samtliga lån. De vanligaste motiven till kapitaltillskott är att föreningen upplevs ha en osunt hög belåningsgrad samt att medlemmarna ska kunna utnyttja ränteavdragen.

Anledningarna till att motparterna i ärendena motsätter sig besluten har varit mer varierade och är i många fall inte rationella ur ett ekonomiskt perspektiv.

Vanligt är att kapitaltillskottet ses som en nyinvestering som sedan jämförs med avkastning i form av sänkta avgifter. I det ljuset framstår kapitaltillskott sällan som en god investering då avgiftssänkningarna som möjliggörs är små i förhållande till insatsökningen. Kapitaltillskott är dock inte att se som en nyinvestering då lånet bara flyttas mellan ägarandelen och ägaren. ”Investeringen” sker istället vid försäljning och enbart till den del insatsökningen inte har gett upphov till motsvarande värdeökning. Andra exempel på missförstånd är att det skulle röra sig om räntespekulationer från föreningens sida eller att en medlem som tänkt sig att bo kvar i sin lägenhet resten av livet inte har något att tjäna på att genomföra kapitaltillskott.

Det överlägset vanligaste motargumentet är dock en ovilja eller omöjlighet att ta upp nya lån. Oviljan att ta på sig ”nya” lån kan i viss mån betraktas som irrationell då den totala lånesumman som

medlemmen betalar räntor för hålls konstant. Oviljan att ta på sig ett strikt betalningsansvar genom att personligen ta över föreningens lån kan dock inte dömas ut som helt irrationell i ett generellt perspektiv, som redogjorts för i kapitel 2.4 *Risker med kapitaltillskott*. De hyresnämndsärenden som granskats här har dock samtliga varit från Stockholms län, där sannolikheten för en situation där det ökade strikta betalningsansvaret skulle realiseras är förhållandevis låg.

Det kan dock vara så att banken uppfattar att insatsökningen inte förändrar marknadsvärdet tillräckligt mycket för att medlemmens låneutrymme mot säkerheten som bostadsrätten utgör ska kunna omfatta den ökade belåningen. Hur de banker som vi intervjuat har resonerat i den frågan står att läsa i kapitel 7.9 *Utlåningspolicy*.

I 8 av 15 fall erbjuder föreningen den reverslösning som redogörs för i avsnitt 5.3.3. Möjligheten till reverslån för medlemmar som inte själva kan ta upp nya lån har av hyresnämndens domskäl att döma vägt tungt i bedömningen huruvida föreningsbesluten är att se som otillbörliga. Då månadskostnaderna blir oförändrade och möjlighet till lån finns så uppstår därmed ingen situation där en medlem inte har råd eller möjlighet att bo kvar.

Det enda stämmobeslut som ansetts otillbörligt och därför avslagits av hyresnämnden i Stockholm har av protokollet att döma saknat en sådan reverslösning (ärende 4504-08). Det är dock inte det enda beslutet som saknat reverslösning och det är oklart huruvida detta har varit den avgörande faktorn. Hyresnämnden har i detta ärende lyft fram andra faktorer som inte getts någon större vikt i övriga ärenden. Några av dessa faktorer har varit nödvändigheten för flera medlemmar att ta upp topplån, att kapitaltillskottet uppgår till stora belopp och osäkerhet kring den ekonomiska rationaliteten i beslutet. Det kan också nämnas att beslut i detta ärende togs i september 2008, då osäkerheten och oron kring den ekonomiska framtiden var mycket stor. En annan skillnad har varit att insatser och andelstal för beräkning av årsavgift inte haft samma förhållande i den aktuella föreningen och att de möjliga avgiftssänkningarna därför inte fördelas rättvist sett till kapitaltillskottens belopp. Att andelstalen inte legat till grund för den ursprungliga insatsfördelningen är i sig något underligt, vilket kommer att diskuteras vidare i kapitel 8 *Diskussion*. Det är oklart hur vanligt detta är och hur hyresnämnden ser på denna faktor enskilt, d.v.s. huruvida det är tillräckligt för att se beslutet som otillbörligt om insatserna och andelstalen inte bygger på samma förhållande.

Sett till de 15 ärenden där beslut tagits har hyresnämnden bedömt föreningens skäl till kapitaltillskott som legitima, oavsett storlek. Hyresnämnden har i många fall deklarerat att marknadsvärdet på bostadsrätten kan förväntas öka till följd av insatsökningen men inte gått in på hur stor ökningen förväntas bli. I det enda fall där hyresnämnden inte godkänt föreningsbeslutet verkar detta inte ha skett mot bakgrund av någon enskild faktor som saknats i de övriga ärendena, utan snarare mot bakgrund av en mängd faktorer som sammanvägt fått föreningsbeslutet att framstå som otillbörligt. Mot bakgrund av denna granskning framstår det som att hyresnämnden har gjort bedömningen att denna typ föreningsbeslut i princip ska godkännas, annat än i undantagsfall.

## 8 Diskussion

### 8.1 Besparing kontra ökad risk

Besparingen som uppkommer tack vare ett kapitaltillskott är i stor utsträckning individuell. Den uppstår genom och kan begränsas av avdragsmöjligheter och kreditvärdighet. Under hur lång tid besparingen uppkommer beror på hur hållbar dagens lagstiftning är och hur räntan förändras. Medlemmar med optimal marginalsattesituation sparar 30 % av räntekostnaderna på det tidigare föreningslånet om det antas att räntorna är lika. Om medlemmen därtill har möjlighet att förhandla fram en lägre ränta än dess förening blir besparingen ännu större. Vid ett inte orimligt antagande att den högt kreditvärdiga medlemmen kan åstadkomma en räntesänkning med 10 % i relation till föreningen blir den totala besparingen 37 %.<sup>29</sup> Medlemmar som saknar beskattningsbar inkomst saknar avdragsrätt och ingen besparing uppstår. Under intervjuer med bankerna var den dominerande uppfattningen att föreningar i dagsläget får något bättre räntevillkor än dess medlemmar. Detta är något som anses variera över tiden men bankerna är samstämmiga i att dagsläget kan sägas vara ett normalläge. Exakt hur stor skillnaden är kan eller vill bankerna inte uttala sig om. Det är därför svårt att svara på frågan hur stor besparing som generellt sett bör uppstå. Att säga att medlemmar sparar 30 % av räntekostnaderna är grovt förenklat och vår uppfattning är att besparingen generellt sett är lägre.

Det bör poängteras att medlemmar som står inför ett beslut om kapitaltillskott först och främst bör uppskatta sin egen besparingsmöjlighet över tiden utifrån sin marginalsatt, förväntade ränteförändringar, möjliga räntevillkor och även risk för förändring i lagstiftning. Detta är på intet sätt en enkel uppgift, framförallt inte vad gäller siandet om framtiden.

Riskerna med ett kapitaltillskott beror främst av läget på den lokala bostadsmarknaden och föreningens förvaltning. Flertalet av de intervjuade anser att kapitaltillskott som syftar till att lösa föreningens samtliga lån enbart kan vara aktuella i storstadsregionerna då riskerna annars vore allt för stora. Detta gäller både i fråga om konkursrisk men troligtvis framförallt vad gäller erforderlig värdeökning.

### 8.2 Påverkan på marknadsvärdet i teorin och praktiken

Av samma skäl som besparingen utav ett kapitaltillskott är individuellt kommer även kostnadsberäkningen att skilja från köpare till köpare. Detta gör att den teoretiska värdeökningen är svår att fastslå. En värdeökning på ca 143 % av kapitaltillskottets belopp är därför att anses som en grov förenkling. Då denna estimering är baserad på antagande om att det är de rationella köparna med optimal marginalsattesituation som sätter priset på den aktuella bostadsrätten.

Det kan förvisso antas att en lägenhet med förhållandevis låg avgift har fler intressenter som värdesätter detta än en lägenhet med förhållandevis hög avgift, allt annat lika. Det är dock inte säkert att det är intressenten som värdesätter den låga avgiften högst som också har högst upplevd nytta av bostadsrätten, detta då en mängd andra faktorer tas in i helhetsbedömningen. Det är intressenten med högst upplevd nytta som värdesätter bostadsrätten högst. Huruvida denna intressent slutligen

---

<sup>29</sup>  $1-(0,9*0,7)=0,37$

köper bostadsrätten kan sägas bero på dennes investeringsutrymme som delvis beror av dennes individuella beräkning av effektiv kostnad.

Att uppskatta en framtida potentiell köparens kostnadsberäkning är betydligt svårare än att beräkna sin egen. Med all säkerhet bör det ur teoretisk synpunkt kunna slås fast att värdeökningen åtminstone bör uppgå till kapitaltillskottets belopp, då andelens eget kapital har ökat med motsvarande. Förutsatt att medlemmen som funderar kring ett kapitaltillskott förväntar sig en besparing under boendetiden är detta tillräckligt för att investeringen ska vara lönsam, bortsett från den ökade risken.

Vi har redogjort för fyra olika studier som alla i viss mån söker svaret på huruvida köpare av bostadsrätter tar den hänsyn till årsavgiften som i studien ansetts teoretiskt motiverad.

Löfgrens studie är utförd genom att ett antal värderare samt ett antal mäklare svarat på en enkätundersökning om hur de uppfattar värdet förändringen av ett kapitaltillskott. De tre andra studierna har kvantitativt analyserat ett antal lägenhetstransaktioner och utfört regressionsanalyser för att studera hur lägenhetsvärdet korrelerar med avgiftsnivån. Vad som tydligt skiljer Löfgrens studie från de tre andra är avgiftsnivåns inverkan på lägenhetens värde. Resultatet av denna studie ger tydliga indikationer på att marknaden är rationell och att ett kapitaltillskott bör leda till minst motsvarande värdeökning på bostadsrätten (vilket motsvarar en kapitaliseringsgrad på minst 100 %).

Vår uppfattning beträffande enkätundersökningen är att de valbara alternativen är satta så att en analys ur investeringssynpunkt blir svår att genomföra. Om värdeökningen uppgår till precis 100 000 kr är investeringen lönsam tack vare de sänkta boendekostnaderna under boendetiden. Investeringen kan dock vara lönsam även vid lägre kapitaliseringsgrad, beroende på kalkylränta, tänkt boendetid och lägenhetens värdet förändring mellan köpet och tidpunkten då kapital tillskjuts. Innebörden blir att samtliga svarsalternativ kan innehålla värdeökningar som skulle innebära att kapitaltillskott borde genomföras ur ett investeringsperspektiv. Därav vore resultaten av denna enkätundersökning av större intresse om de valbara alternativen vore fler och framförallt om de hade startat från ett betydligt lägre intervall. Detta skulle även utesluta risken att intervallet "styr" respondenterna i en viss riktning.

Den andra synpunkten är att den tredje sidan, innehållande åskådningsexemplet, har skapat en onödig risk för att påverka respondenternas val av svarsalternativ. Om undersökningen är tänkt att spegla värderarnas uppfattning beträffande vilken bedömning marknaden gör, framstår en förklaring av vilken bedömning marknaden borde göra som irrelevant. Hur en avgiftssänkning möjliggörs bör i allmänhet inte påverka värderingen av en sådan sänkning, förutsatt att sänkning görs på hållbara grunder. Förändringarna som skett 2007 har förändrat incitamenten vid val av belåningsgrad för bostadsrättsföreningar, det har däremot inte påverkat hur marknaden bör värdera årsavgiften i relation till köpeskillingen. Ränteavdraget för privata lån har funnits sedan tidigare och kostnadsberäkningen för en köpare har därför inte ändrats. Exemplet kunde därför ha utformats i linje med "Hur stor blir värdeökningen på en bostadsrätt om avgiften sjunker med X kr, allt annat lika". En sådan mer renodlad frågeställning minskar risken för att respondenterna påverkas.

I motsats har de tre andra studierna visat på att kapitaliseringsgraden och därmed avgiftsnivån generellt sett inte har en tillräckligt stor betydelse för en lägenhets värde för att det ska vara lönsamt att genomföra kapitaltillskott i syfte att sänka årsavgiften och därmed öka lägenhetens värde. I



studien som utfördes av Samuelson och Zettervall är kapitaliseringsgraden 55 % när de använde en låg ränta (3-månader) och 86 % för en hög ränta (10 år). Dessutom tyder deras resultat på att kapitaliseringsgraden är lägre för mindre lägenheter (15 % för 1 rum och kök) och högre för större lägenheter (89 % för 3 rum och större). Samuelsson och Zettervall har även beräknat ett genomsnittligt värde på driftkostnader då de inte hade tillgång till den informationen i deras datamaterial. På grund av att informationen var otillräcklig skapades en större osäkerhet i modellen. Eftersom att endast ett fåtal föreningar i den data som de hade tillgång till var helt obelånade skapas en stor osäkerhet. Dessutom tas ingen hänsyn till att dessa föreningar i olika utsträckning kan ha kommersiella hyresgäster som betalar en stor del av driftkostnaderna.

I likhet med Samuelson och Zettervall har Jonsson och Lundström i sin studie visat på att avgiften generellt sett inte kapitaliseras till 100 %. I studien som utfördes av Jonsson och Lundström är kapitaliseringsgraden så låg som 16 % för Stockholms mest attraktiva och centrala delar, 40-50% i attraktiva områden och en kapitaliseringsgrad på närmare 100 % för Stockholms ytterområden. Anledningen till att kapitaliseringsgraden endast är 16 % för Stockholms mest attraktiva områden kan bero på att det endast finns begränsat med lägenheter i Stockholms innerstad och att priserna därav pressas upp vilket resulterar i en låg kapitaliseringsgrad. En förklaring till att Jonsson och Lundström erhållit ett resultat med lägre kapitaliseringsgrad kan bero på att de använt ett mindre område med färre förorter representerade.

Studien som utfördes av Dennerheim tyder, precis som i de två föregående studierna på att avgiften inte kapitaliseras till fullo, generellt 30-50%. Enligt studien finns inga klara samband mellan större och mindre lägenheter. Däremot tycks kapitaliseringsgraden öka för större lägenheter efter det att SBAB tog bort topplånet för större lägenheter. Författaren har endast analyserat transaktioner utförda på Södermalm i Stockholm. Resultaten ligger i linje med de resultat som Jonsson och Lundström erhåller av kapitaliseringsgraden för attraktiva områden, som Södermalm anses tillhöra.

### 8.3 Möjliga konstruktioner och förutsättningar

Det finns två olika typer av lösningar på kapitaltillskott i syfte att utnyttja ränteavdrag, det finns dock möjligheter att modifiera dessa två huvudalternativ.

Den första lösningen är **proportionerlig insatshöjning**. För att en förening ska kunna utföra en proportionerlig insatshöjning krävs det ett enhälligt beslut på föreningsstämman alternativt minst 2/3 majoritet och ett godkännande från hyresnämnden. Hyresnämnden i Stockholm har i 14 av de 15 fall godkänt beslut om proportionell insatshöjning. I fallet som avslogs hittades ingen motivering till beslutet som direkt särskiljde ansökan från de övriga domar som resulterat i ett godkännande. Det verkar således inte vara helt klart när hyresnämnden anser att ett beslut är otillbörligt för någon medlem. Möjligtvis hade domen varit annorlunda om en reverslösning erbjudits till de parter som var emot insatshöjningen. Reverslösningen har dock kritiserats av flertalet intervjuade aktörer då lösningen uppfattas strida mot likabehandlingsprincipen. Att överhuvudtaget ta en fråga rörande den här typen av kapitaltillskott till hyresnämnden upplevs även som ett hot mot grannsämjan. En försämring av grannsämjan är något som inte bör tas för lätt på i en bostadsrättsförening som kanske i första hand syftar till att kollektivt möjliggöra för gott boende med allt vad det innebär. Utöver

detta framstår det som en oattraktiv lösning då de som tvingas till reverslösningen ökar sin risk i likhet med övriga medlemmar utan att några besparingar möjliggörs.

Förutom proportionell insatshöjning med möjlighet till revers finns främst ett alternativ som leder till **differentierade andelstal**. Hur beslutet ska fattas beror på huruvida kapitaltillskottet ses som en insatshöjning eller ej. Lagstiftaren har i förarbetena öppnat för denna möjlighet men inga mål av detta slag har hittills hamnat i hyresnämnden i Stockholm. Många aktörer ställer sig starkt kritiska till den här lösningen och den förefaller komplicerad att genomföra och administrera. Det förväntas bli ett pedagogiskt problem att förklara för potentiella köpare och nyblivna medlemmar hur andelstalen förhåller sig och hur de uppstått. Med tanke på studier och intervjuer som visat på svårigheter för köpare att bedöma föreningens ekonomi kan det också tyckas olämpligt ur ett samhällsperspektiv att ytterligare försvåra en sådan översikt.

#### **8.4 Aktörers synpunkter och rekommendationer**

Bland de aktörer som är positiva till kapitaltillskott återfinns framförallt och inte helt överraskande kapitaltillskottskonsulterna från Berg Fastighetsjuridik och Borättsbyrå juridik i Stockholm AB.

Även SBC framstår som väldigt positiva till kapitaltillskott i jämförelse med de andra intervjuade intresseföreningarna, HSB och Riksbyggen. Ett möjligt skäl till detta kan tänkas vara att SBC AB, som säljer tjänsten att konsultera i kapitaltillskottsärenden, är en vinstdrivande aktiebolag i motsats till HSB och Riksbyggen som är ägda av dess medlemmar. Det kan i och med detta förhållande finnas skäl att tänka sig att SBC AB i en lägre grad ser till kundernas bästa och i en högre grad till möjlig förtjänst. Denna förtjänst måste dock ställas i relation till risken att tappa förvaltningen av en bostadsrättsförening som är missnöjda på resultatet av eller processen kring kapitaltillskottet. Samtidigt bedrivs bostadsrättsorganisationen, som kan jämföras med HSB och Riksbyggen, vid sidan av aktiebolaget med annat syfte. SBC:s generellt sett positiva inställning bör därför inte förkastas med anledning av aktiebolagets vinstsyfte. HSB och Riksbyggens något passiva inställning till kapitaltillskott skulle också kunna härledas till att det är tids- och resurskrävande att genomföra vilket HSB och Riksbyggen inte nödvändigtvis får någon egen vinning utav. HSB och Riksbyggen har traditionellt en konservativ syn på bostadsrätten och en mer pessimistisk inställning till marknadsanpassningar i olika former. Sammantaget bör utgångspunkten dock vara att samtliga organisationer i första hand agerar i sina medlemmars intresse och rekommenderar det som anses lämpligt därefter.

Bankerna uppges inte ha något intresse i att ta ståndpunkt i lämpligheten av ett kapitaltillskott för att utnyttja ränteavdrag. Däremot kan bankerna kräva kapitaltillskott i obeståndsfall för att säkerställa föreningens överlevnad. Generellt märks dock en viss skepsis kring huruvida kapitaltillskott som syftar till att lösa hela föreningens belåning kan förväntas ge upphov till erforderlig värdeökning.

Samtliga aktörer verkar vara överens om att marknaden inte handlar helt rationellt. Köpare ägnar för lite tid åt att studera bostadsrättsföreningars årsredovisningar och är för dåligt insatta i förening de köper en andel i. Detta ger möjlighet för byggherrar och ombildningskonsulter att ta upp en hög belåning i nybildade föreningar för att på så sätt sänka insatserna, det på marknaden upplevda "priset" på bostadsrätten. Detta trots att det ökar den effektiva kostnaden för de flesta boende. Om bostadsmarknaden vore rationell och värdesatte obelånade föreningar skulle belåningen i nyproduktion och ombildning inte se ut som den gör idag. Detta ger inte bara indikationer på

kapitaltillskottens olämplighet i dagsläget utan även på en oroväckande tendens. Irrationellt beteende leder till en ineffektiv bostadsmarknad vilket ökar risken för en prisbubbla. Att klargöra vilka kostnader som uppkommer vid köp av en bostadsrätt samt hur dessa kan förväntas variera över tid och med ränteförändringar effektiviserar med största sannolikhet marknaden, vilket borde ligga i samhällets intresse. Det skulle vara osunt att korrigera hela marknaden i ett steg men likväl bör insatser göras i syfte att skapa en mer rationell marknad.

Nyckeltalet köpeskilling/kvm är otillräckligt för att jämföra priset på lägenheter i olika bostadsrättsföreningar. En köpare som förlitar sig på detta nyckeltal riskerar att undvika lågbelånade föreningar trots att det i dagsläget bör ge upphov till något lägre boendekostnader, allt annat lika. Än värre är att inte bara boendekostnaderna ökar vid högre belåning, utan även risken för obestånd och ränterisken generellt. När bostadsrättsinnehavare i dagsläget säger sig vara beredda på en räntehöjning till en mer normal räntenivå, har dessa även kalkylerat med risken för högre årsavgifter till följd av ökade räntekostnader i dess förening?

## 8.5 Kapitaltillskottets proportionalitet

Ett frågetecken som dyker upp vid genomgången är kring lagstiftarens gränsdragning huruvida en insatsökning rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna eller ej.<sup>30</sup> Vid första anblick framstår gränsdragningen som rimlig. Vid en proportionerlig insatsökning borde ökningen i sig vara rättvis, och det är då upp till hyresnämnden att se till så att den inte är otillbörlig. Vid en icke proportionerlig insatshöjning är det upp till hyresnämnden att även bedöma skäligheten i beslutet.

Problematiken uppstår när många yngre föreningar har "andelstal för beräkning av årsavgift" som inte överensstämmer med det inbördes förhållandet mellan de ursprungliga avgifterna. Varför dessa två olika "andelstal" har uppstått är oklart. Det kan bero på att lägenheternas attraktivitet har legat till grund för begärda insatser för att maximera byggherrens vinst medan bedömda drift och underhållskostnader legat till grund för beräkningen av årsavgift för att skapa skenbar rättvisa medlemmarna emellan. För en förening där dessa två förhållanden inte överensstämmer blir besparingen som möjliggörs av kapitaltillskottet inte proportionerlig mot tillskottsbeloppet. Resultatet blir att en medlem får en lägre besparing än en annan medlem för ett lika stort kapitaltillskott. Denna orättvisa borde enligt vår mening vara tillräcklig för att hyresnämnden ska anse att beslutet är oskäligt mot flera medlemmar, dock är det inte skäligheten som hyresnämnden ska bedöma. För att besparingen ska bli proportionerlig mot kapitaltillskottets belopp i dessa föreningar behöver alltså insatshöjningen göras i förhållande till "andelstal för beräkning av årsavgift". Ett sådant kapitaltillskott leder dock till att förhållandet mellan de ursprungliga insatserna rubbas. Således ska ett sådant beslut bedömas utifrån första paragrafen.

Effekten av detta blir att insatshöjningar som i själva verket ger ett orättvist resultat sett till avkastning på satsat kapital bedöms enligt paragraf 1 a samtidigt som insatshöjningar som ger ett rättvist resultat bedöms enligt paragraf 1. Denna effekt uppfattar vi vara i diametral motsats till vad lagstiftaren hade för avsikt. Då andelstal är ett begrepp som inte används i bostadsrättslagen är det troligt att lagstiftaren använder uttrycket "förhållandet mellan insatserna" som synonym för andelstal. Att låta insatserna och årsavgifterna ha olika inbördes förhållande är en relativt ny konstruktion och det är möjligt att lagstiftningen inte hunnit anpassas till detta.

---

<sup>30</sup> *Aktuell lagtext och dess förarbeten kan hittas i avsnitt 5.1 Gällande rätt.*

## 9 Slutsats

Vilka besparingar som uppstår till följd av ett kapitaltillskott är i högsta grad individuellt. Att enbart referera till optimala avdragsmöjligheter är att ge en förskönad bild av verkligheten. Varje medlem bör inför beslut om kapitaltillskott, antingen själv eller med hjälp av oberoende, beräkna sin möjliga besparing.

Bostadsrättsinnehavare utanför storstadsregionerna bör vidta extra försiktighet vid beslut om kapitaltillskott då riskerna för en obeståndssituation är avsevärt större där.

I teorin bör ökningen i marknadsvärdet minst motsvara kapitaltillskottets storlek. Hur det förhåller sig i praktiken kan ingen med säkerhet säga. Den samlade bedömningen i vår studie visar dock att det åtminstone är osannolikt att värdeökningen skulle överstiga kapitaltillskottets belopp. Detta främst i de mest attraktiva områdena. Potentiell värdeökning är därför inget argument för kapitaltillskott då resultatet likväl kan vara det motsatta.

Grundförutsättningen är alltid att samtliga medlemmar i en bostadsrättsförening godkänner beslutet om kapitaltillskott. Lösningar som inte uppfyller denna förutsättning förknippas med brister som bör vägas mot potentiell besparing.

Beroende på vem som tillfrågas skiljer sig rekommendationerna kring kapitaltillskott. Dessa rekommendationer och framförallt klara utfästelser om värdeökning, bör granskas kritiskt.

Lagstiftningen bör ses över i fråga om förhållandet mellan inbetalda insatser och andelstal för beräkning av årsavgift då dessa inte nödvändigtvis samstämmer. Orättvisa kan uppstå mellan en bostadsrätts andel av föreningens lån och andel av dess räntekostnad. Detta missförhållande bör även leda till problematiska bedömningar gällande huruvida kapitaltillskott ska fördelas efter det ursprungliga insatsförhållandet eller inbördes andelstal för beräkning av årsavgift.

Fortsatta studier kan lämpligen utföras på bostadsrättsföreningar som har eller kommer att utföra kapitaltillskott. Genom att identifiera dessa föreningar och kartlägga försäljningspriser före respektive efter kapitaltillskott kan mer precisa resultat gällande kapitaltillskottets lämplighet och marknadens rationalitet uppnås.

Åtgärder bör vidtas för att upplysa bostadsmarknaden om vikten av en bostadsrättsförenings belåningsgrad. Förslagsvis bör informationsdatabaser som syftar till att beskriva prisnivån på bostadsrätter utvidga nyckeltalet köpeskilling/kvm till att även innefatta bostadsrättsens andel av föreningens lån. Detta är även ett nyckeltal som bör lyftas fram tydligt i mäklarnas objektsbeskrivningar och vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter.

## Källförteckning

### Tryckta källor

**Dennerheim, H.**, 2006., *Prissättningen av bostadsrätter: Vilka faktorer påverkar priserna, vad är riktpriiset för en lägenhet?* (Online) Examensuppsats, Handelshögskolan, Stockholm, Tillgänglig på: <http://www.maklarsamfundet.se/upload/BR%20s%C3%B6dermalm%2006.pdf>

**DN EKONOMI.**, 2010-09-20, *Så sänker du avgiften på din bostadsrätt*, Tillgänglig online: <http://www.dn.se/ekonomi/din-ekonomi/sa-sanker-du-avgiften-pa-din-bostadsratt-1.1173758>,

**Finansinspektionen**, 2010-03-xx, *Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning*, Tillgänglig online: [http://www.fi.se/upload/43\\_Utredningar/20\\_Rapporter/2010/bolanerapport\\_16feb102.pdf](http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2010/bolanerapport_16feb102.pdf)

**GP**, 2005-04-15, *SBAB slopar topplånet – bottenlån upp till 95 procent*, (Online), Tillgänglig på: <http://www.gp.se/bostad/1.19167-sbab-slopar-topplanet-bottenlan-upp-till-95-procent?m=print>,

**Jonsson, P., och Lundström, P.**, 2004. *Årsavgiftens kapitalisering i bostadsrättspriser*. (Online) Examensarbete, KTH, Stockholm, Tillgänglig på: <http://www.infra.kth.se/se/byfa/publikationer/examensarbeten/2004/260.pdf>

**Löfgren, M.**, 2009. *Skuldsättningsgrad i bostadsrättsföreningar*. Magisteruppsats, Stockholms Universitet, Stockholm.

**Motion till Riksdagen 2009/10:C398**, *Rättssäkerheten vid ombildning till bostadsrätt*, Börje Vestlund m.fl. (s), Tillgänglig på: <http://www.riksdagen.se/>

**Regeringens proposition [2006/07:1]** *Budgetpropositionen för 2007*, sid 149, Tillgänglig på: <http://www.sweden.gov.se>

**Samuelson, D., och Zettervall, R.**, 2006. *Rationality of Apartment Buyers: A Micro-Efficiency Approach to the Stockholm Housing Market*. (Online) Masteruppsats, Handelshögskolan, Stockholm, Tillgänglig på: <http://arc.hhs.se/download.aspx?MediumId=167>

**Skatteverket**, 2010-02, *Skatteregler för privatpersoner*, SKV330 Utgåva 31, Tillgänglig på: <http://www.skatteverket.se>

**Skatteverket**, 2010-01, *Försäljning av bostadsrätt*, SKV321 Utgåva 9, Tillgänglig på: <http://www.skatteverket.se>

### Muntliga källor

**SBC** Peter Elgröm – Kundansvarig (Förvaltningsbolaget SBC AB)

Thomas Lagerqvist – Ansvarig för medlemsförmåner och marknadsföring (Moderbolaget SBC Ek. förening)

**Riksbyggen** Yvonne Sedin Blank – Ekonom

	Göran Jönson – Konsult, med uppdrag att bistå Riksbyggen i frågor om kapitaltillskott (Brickbay)
<b>HSB</b>	Sofie Kjellin – Förbundsjurist, Chef juridiska avdelningen (HSB:s riksförbund)  Tobias Mattson – Ekonom ansvarig för finans- och certifieringsfrågor (HSB Stockholm)
<b>Swedbank</b>	Anders Fredriksson - Stf chef, Fastighet och boende
<b>SBAB</b>	Pernilla Lundqvist - Chefsanalytiker  Jan-Olof Sjöholm - Analytiker
<b>Handelsbanken /Stadshypotek</b>	Bo Engström - Marknadschef  Mats Molander - Kreditchef
<b>Berg Fastighetsjuridik</b>	Ulf Bergdahl - Civilekonom
<b>Borätsbyrån juridik i Stockholm AB</b>	Magnus Löfgren – Civilekonom & Fastighetsjurist

## Digitala källor

**Familjeekonomi.se**, *10 Knep när du förhandlar med banken*, (Online), Tillgänglig på: <http://www.familjeekonomi.se/bolan/hur-man-forhandlar-med-banken/> (Senast besökt 2010-12-07)

**HSB**, (Online), Tillgänglig på: <http://www.hsb.se/omhsb> (Senast besökt 2010-12-07)

**Riksbyggen**, (Online), Tillgänglig på: <http://riksbyggen.se/Om-Riksbyggen/> (Senast besökt 2010-12-07)

**SBB – Sveriges BostadsrättsBildare**, *SBB – Sveriges BostadsrättsBildare*, (Online), Tillgänglig på: [http://www.bostadsrattsbildare.se/sites/default/files/Statistik\\_brf-kop\\_2009\\_\\_2010\\_06\\_16\\_2.pdf](http://www.bostadsrattsbildare.se/sites/default/files/Statistik_brf-kop_2009__2010_06_16_2.pdf) (Senast besökt 2010-12-05)

**SBC**, (Online), Tillgänglig på: <http://www.sbc.se/Bostadsrattsorganisationen/Om-oss/> (Senast besökt 2010-12-07)

**Skatteverket**, ställningstagande 2009-05-20, *Särskilda kapitaltillskott till bostadsrättsförening för amortering av lån*, Tillgänglig på: <http://www.skatteverket.se/rattsinformation/stallningstaganden/2009/stallningstaganden2009/13138905109111.5.6f9866931215a607a4f80001251.html> (Senast besökt 2010-12-08)

**STOCKHOLMS STAD**, *Att tänka på när man väljer ombildningskonsult*, (Online), Tillgänglig på: <http://www.bildabostad.se/sv/Sa-har-gar-det-till/Att-tank-pa-nar-man-valjer-ombildningskonsult/> (Senast besökt 2010-12-05)