

ANDELSTAL FÖR KAPITAL- OCH DRIFTSKOSTNADER



INFORMATION VID EXTRA FÖRENINGSTÄMMA 27 OKT 2022

STEN BYLIN

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN



KORTA FAKTA FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT

- Möjlighet för medlem/bostadsrättsinnehavare att amortera av sin skuld, så kallat *Frivilligt kapitaltillskott*, beslutades 2014
- Erbjudande att göra detta sker därefter vartannat år (jämma år)
- 2014 valde 24 st. att lösa sin del av skulden
- 2016 valde 3 st. att lösa sin del av skulden
- 2018 valde 1 st. att lösa sin del av skulden
- 2020 valde 5 st. att lösa sin del av skulden
- 2022 valde 5 st. att lösa sin del av skulden

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN



Bostadsrättsföreningen
HAMNKAPTENEN

Frivilligt kapitaltillskott – en möjlighet att sänka årsavgiften för din bostadsrätt

2014 beslutade vår bostadsrättsförening att införa möjligheten till så kallat frivilligt kapitaltillskott. Det innebär att du som bostadsrättsinnehavare ges möjlighet att betala av den del av föreningens ursprungliga lån som är knutet till din bostadsrätt och därigenom dra nytta av en del förmåner:

- Som privatperson får du göra ett skattemässigt avdrag för ränteutgifter med 30 % vilket inte föreningen får göra.
- Du bestämmer själv amorteringsstakt och räntebindningstid om du behöver låna pengar för att lösa din bostadsrätts skuld till föreningen. Föreningen amorterar 330 000 kronor, i nuläget motsvarande 123,60 kr per kvadratmeter för åren 2023-2024.
- Vid försäljning av bostadsrätten är kapitaltillskottet avdragsgillt vid kapitalvinstberäkningen.

För att ge möjlighet till detta införde föreningen ett system med differentierade årsavgifter och två andelstal. Föreningens stadgar ändrades för att klargöra att föreningen har två andelstal där det ena avser bostadsrättens andel av föreningens lån och det andra andelstalet avser föreningens kostnader.

Frivilligt kapitaltillskott – bindande anmälan

Du/ni har lämnat in en intresseanmälan för inbetalning av lägenhetens kapitaltillskott.

Härmed godkänner och deltar jag/vi i Brf Hamnkaptenen möjlighet att, genom eget kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen, betala av den del av föreningens låneskuld som är hänförlig till min/vår bostadsrätt.

Därefter kan de bostadsrättsinnehavare som önskar genomföra frivilligt kapitaltillskott motsvara sin andel av föreningens ursprungliga låneskuld i syfte att sänka sin årsavgift och sina totala boendekostnader. De medel som tillförs föreningens kassa på detta sätt används sedan för att amortera på föreningens lån.

För att hantera detta på ett effektivt och rättvist sätt samt underlätta administrationen erbjuds möjlighet till frivilligt kapitaltillskott vartannat år. Eftersom beslutet fattades 2014 så sker det således i fortsättningen vid jämna kalenderår.

Hittills har 49 % (33 st.) av bostadsrättsinnehavarna betalat av sin del av skulden och beräns därför endast av föreningens driftskostnader. Nu har du som ännu inte tagit del av detta en ny möjlighet.

Kapitalbeloppets storlek är uträknat utifrån respektive lägenhets andelstal för kapitalkostnaden, som fastställdes vid förra extramorteringstillfället (december 2020). I nedanstående tabell kan du se andelstal, skuld samt preliminär reducering av avgiften för kapitalkostnaden för den som väljer att lösa ut sin del.

Lägenhetsstorlek, kvm	Preliminärt* andelstal för kapitalkostnad 2023-2024	Andel av skuld i kronor, 31 dec 2022	Preliminär* avgiftsminskning per månad vid amortering av skuld
57	2,135 %	138 944 kr	-761 kr
65	2,434 %	158 445 kr	-868 kr
70	2,622 %	170 634 kr	-934 kr
71	2,659 %	173 071 kr	-948 kr
83	3,109 %	202 323 kr	-1 108 kr
84	3,146 %	204 760 kr	-1 121 kr
96	3,596 %	234 012 kr	-1 281 kr
112	4,195 %	273 014 kr	-1 495 kr

* Detta kan komma att justeras något beroende på hur många som väljer att betala av sin del av skulden samt hur räntan på föreningens lån utvecklas. Vi reserverar oss för eventuella felaktigheter.

Så här går det till

Är du intresserad av att betala av den del av föreningens ursprungliga lån som är hänförlig till din bostadsrätt så ser processen och tidplanen ut så här:

2022-06-01 Senast detta datum fyller du i bifogad intresseanmälan och lämnar till styrelsen (postlåda A22, Schönfeldt).

En tid därefter får du dig tillsänt ett avtal som du får ta slutlig ställning till.

2022-10-01 Om du bestämt dig för att delta så lämnar du senast detta datum ett undertecknat avtal till styrelsen (postlåda A22, Schönfeldt). **Det är bindande** och utgör underlaget för uträkning av nya andelstal för kapitalkostnaden, att gälla från 2023-01-01.

2022-11 Extrastämman genomförs för att fastställa de nya andelstalen för kapitalkostnaden från 2023-01-01.

2022-11-15 Det frivilliga kapitaltillskottet betalas in senast 15 november 2022 på av föreningen angivet konto.

Vår förhoppning är att denna information ger dig tillräcklig information för att fatta ditt beslut. Skulle det vara så att du fundrar över något är du välkommen att kontakta någon av oss i styrelsen eller Gerth Mattebo på telefon 070-593 3395 eller via mejl gerth.mattebo@telia.com.

Vänligen

/Styrelsen för brf Hamnkaptenen i Örnsköldsvik
Bilaga: Intresseanmälan

1. INTRESSEANMÄLAN

Frivilligt kapitaltillskott – intresseanmälan

Jag/vi har tagit del av informationen kring frivilligt kapitaltillskott till brf Hamnkaptenen och anmäler hämed intresse för detta. Slutlig ställning till det frivilliga kapitaltillskottet sker genom inlämnande av bindande avtal under hösten och inbetalning av det frivilliga kapitaltillskottet senast den 15 november 2022.

Lägenhetsnummer _____

Lägenhetsyta _____

Kapitaltillskottets storlek i kronor _____
(fyll i det belopp som motsvarar lägenhetsytan enligt den lista som fanns med i informationen)

Örnsköldsvik 2022-____-____

Underskrift(er) _____

Namnförtydligande _____

Lämna denna intresseanmälan till styrelsen (postlåda A22, Schönfeldt) senast den 1 juni.

Tack för ditt intresse!

Vänligen

/Styrelsen för brf Hamnkaptenen i Örnsköldsvik



Frivilligt kapitaltillskott – bindande anmälan

Du/ni har lämnat in en intresseanmälan för inbetalning av lägenhetens kapitaltillskott.

Härmed godkänner och deltar jag/vi i Brf Hamnkaptenen möjlighet att, genom eget kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen, betala av den del av föreningens låneskuld som är hänförlig till min/vår bostadsrätt.

Beloppet framgår av den information som jag/vi fick under maj månad 2022 och jag/vi förbinder mig/oss att betala beloppet, till av föreningen angivet konto, senast den 15 november 2022.

Uppgift om kontonummer där kapitaltjänstbeloppet skall inbetalas på erhåller du senare.

Lägenhetsnummer: _____

Lägenhetsyta: _____

Kapitaltillskottets storlek i kronor: _____

Här fyller du i det belopp som motsvarar lägenhetsytan enligt den lista som fanns med i informationen du fick i maj månad. Har du inte informationen kvar, så finns den att ladda ner på Brf Hamnkaptenen hemsida under /NYHETER/.

Örnsköldsvik 2022-____-____

Underskrift(er):

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Är ni två som äger lägenheten gemensamt skall ni båda skriva på denna bindande anmälan.

Denna bindande anmälan skall vara inlämnad till styrelsen senast den 22 augusti 2022. Lämnas i Sten Bylins postfack i hus A.

Vänligen

Styrelsen för Brf Hamnkaptenen i Örnsköldsvik
Tullgatan 4 A
891 39 Örnsköldsvik

2. BINDANDE ANMÄLAN

Lämnades 18 juni 2022 till de som lämnat in en intresseanmälan.

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN



BERÄKNING AV ANDELSTAL FÖR KAPITALSKULD

- Varje bostads andel av föreningens skuld baseras på bostadens storlek
- Bostädernas storlekar är oförändrade (= täljaren statisk).
- Den totala ytan av de bostäder som inte löst sin del av föreningens skuld minskar allteftersom man betalar av sin skuld (= nämnaren reduceras).
- 2023 minskar den totala ytan med 403 kvm (70+71+83+96+83 kvm) till 2 267 kvm.
- **Andelstalet** = Respektive bostads storlek i kvadratmeter dividerat med totala ytan på de bostäder som inte löst sin del av föreningens skuld.
- Andelstalet ökar vid varje tillfälle som någon väljer att betala av sin skuld av föreningens ursprungliga lån eftersom nämnaren minskar, det vill säga kvarvarande bostäders yta.

Exempel :

Nr	Lgh-nr	Storlek (kvm)	Andelstal kapitalskuld 2019-2020	Andelstal kapitalskuld 2021-2022	Andelstal kapitalskuld 2023-2024
1	A13	70	2,259%	2,622%	3,088%
2	A14	70	2,259%	2,622%	3,088%
3	A21	57	1,839%	2,135%	2,514%

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN



BERÄKNING AV KAPITALSKULD

- Beräkningen utgår från föreningens ursprungliga banklån per den 31 dec lösenåret. Skulden 31/12 22 var 5 526 088 kronor.
- Skulden multiplicerat med bostadens andelstal = den enskilda bostadens kapitalskuld.



BERÄKNING AV ÅRSKOSTNAD FÖR KAPITALSKULDEN

- Beräkningen utgår från föreningens årliga räntekostnad samt amortering (= Kapitalkostnad). För år 2023 blir räntekostnaden totalt ca 77 tkr.
- Föreningens kapitalkostnad multiplicerat med bostadens andelstal = Den enskilda bostadens årskostnad för kapitalskulden.
- Lånet är bundet tom februari månad 2024, vilket innebär att räntekostnaden kommer att bli högre för 2024.



NYA ANDELSTAL KAPITALSKULD FÖR LÄGENHETER MED EJ REGLERAD KAPITALSKULD PER 2023-01-01

Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Varav med kapitalskuld	Andelstal drift	Andelstal kapitalskuld från jan 2023	Kap.kostn/mån för de lgh som ej amorterat	Total mån. avg 2023
57	7	6	0,999%	2,514%	852 kr	852 kr
65	1	1	1,139%	2,867%	972 kr	972 kr
70	4	3	1,227%	3,088%	1 047 kr	1 047 kr
71	7	1	1,244%	3,132%	1 062 kr	1 062 kr
75	1	0	1,314%	0		0 kr
83	14	9	1,454%	3,661%	1 241 kr	1 241 kr
84	7	4	1,472%	3,705%	1 256 kr	1 256 kr
96	21	4	1,682%	4,235%	1 436 kr	1 436 kr
112	2	1	1,963%	4,940%	1 675 kr	1 675 kr
130	2	0	2,278%	0		0 kr
141	1	0	2,471%	0		0 kr
5707	67	29	100%	100%		

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN



TACK FÖR VISAT INTRESSE!

STEN BYLIN

Bostadsrättsföreningen

HAMNKAPTENEN

