

INSATSÖKNING



Avdragsrätt för räntekostnader

Vanligtvis, eftersom de allra flesta bostadsrättsföreningar är s k äkta bostadsföretag, har föreningar inte någon avdragsrätt för räntekostnader till skillnad från de enskilda medlemmarna. Det innebär att för föreningar med stora lån kan det i vissa fall vara fördelaktigt att minska andelen lån och medföljande räntekostnader genom att höja insatserna för de enskilda bostadsrättshavarna. Eftersom bostadsrättshavarna har avdragsrätt för sina räntekostnader kan totalekonomin för föreningen och de enskilda bostadsrättshavarna ändå förbättras. Årsavgiften kan i dessa fall minskas mer än räntekostnaden ökar för den enskilde medlemmen.

Vinn-vinn för förening och boende

Insatsökning är ett kapitaltillskott till föreningen med möjlighet till minskad belåning. Det innebär bättre soliditet i föreningen, vilket i sin tur innebär större möjligheter att hantera oförutsedda händelser. Insatsökningen medför också mindre gemensam risk. Ofta utgör räntekostnaden en stor del av föreningens kostnader och därmed medlemmarnas årsavgifter. Utvecklingen har under en längre tid gått mot högre insatser och lägre låneandel i nyproducerade bostadsrättsföreningar.

Olikformig insatsökning

En insatsökning sker många gånger i förhållande till de ursprungliga insatserna, kapitalinsatsen vid upplåtelsen av bostadsrätten, men det finns även möjlighet med olikformiga insatsökningar. Det är mer komplicerat. Olikformiga insatser innebär att endast de medlemmar som vill betalar in insatsökningen. Det kräver mer administration, förändrar ägarandelarna, komplicerar vid framtida nybelåning i föreningen eller vid ytterligare insatsökning. Sammansättningen av styrelsen förändras över tiden och det finns också risk för framtida fel i föreningsarbetet med anledning av den olikformiga insatsökningen. Stadgeändring krävs och skattekonsekvenserna är mer osäkra.

Analysera alla förutsättningar

Varje enskild bostadsrättsförening har sina unika förutsättningar. Insatsökning är en åtgärd som kräver genomarbetad analys. Vi rekommenderar föreningar som funderar på insatsökning att kontakta SBC för vidare information och handledning i processen.

Välkommen kontakta närmaste SBC-kontor.

Regionkontor

Stockholm
08-775 72 00

Uppsala
018-65 64 70

Västerås
021-38 25 00

Göteborg
031-745 46 00

Malmö
040-622 67 70

Sundsvall
060-600 80 00

Huvudkontor

Stockholm
08-501 150 00