

Frågor och svar om kapitaltillskott i Seminariet i Luthagen

Bakgrund:

Bonava kommer att erbjuda alla kunder i Seminariet en möjlighet till kapitaltillskott i samband med att de köper en lägenhet i föreningen. Det extra kapitaltillskottet innebär att man kommer att kunna välja att amortera hela eller delar av sin lägenhets andel av föreningens lån. Om du väljer att göra ett kapitaltillskott så amorteras din lägenhets andel av föreningens lån ned vilket innebär att föreningen inte behöver ta ut lika hög avgift på din lägenhet.

Ekonomiska förutsättningar:

Föreningen är kalkylerad att vara belånad med i snitt 13.000kr/kvm.
Kalkylräntan är preliminärt satt till 3,5%
Amortering är preliminärt satt till 0,7%

Hur bestäms kapitaltillskottets storlek?

Det extra kapitaltillskottet kommer i ett första skede ges möjlighet att amortera i fasta procentsatser på lägenhetens andel av föreningens lån: 25, 50, 75 eller 100%, se tabeller i dokumentet "Kapitaltillskott Seminariet".

Hur räknas den lägre avgiften ut?

Varje lägenhet i föreningen kommer att ha två andelstal som ursprungligen är desamma. Tillsammans bestämmer de årsavgiften för din lägenhet. Det ena andelstalet kopplas till föreningens drift- och skötselkostnader, såsom värme, kallvatten, skötsel av allmänna utrymmen, etcetera. Det andra andelstalet kopplas till föreningens lån och amorteringar och vid ett kapitaltillskott justeras det andelstalet nedåt, vilket ger den lägre årsavgiften för den lägenheten. Observera att andelstalet inte är lika med ytan på lägenheten utan bestäms av flera faktorer.

Hur påverkar de extra kapitaltillskotten föreningen?

De extra kapitaltillskotten innebär att föreningen initialt får ett lägre lånebehov och därmed lägre ränte- och amorteringskostnader. Detta möjliggör att avgifterna för de berörda lägenheterna kan sänkas. Belåningsgraden i föreningen sjunker också vilket är positivt när föreningen förhandlar om lånevillkor med bankerna.

Är det fördelaktigt för mig att ta ett högre lån för att göra ett kapitaltillskott?

Ja, det kan det vara då du som privatperson har rätt att göra avdrag på räntor som du har betalat under året*. Föreningen kan inte göra motsvarande ränteavdrag på sina räntekostnader utan de måste tas ut i årsavgiften. Det kan göra att din totala månadskostnad blir lägre.

När måste jag bestämma mig?

För att göra ett kapitaltillskott och erhålla den lägre månadsavgiften redan till inflyttning så behöver du bestämma dig i samband med att föreningen upprättar den ekonomiska planen. Detta beräknas ske ca 5-6 månader innan de första lägenheterna är klara för tillträde i Seminariet. Bonava kommer i god tid innan att gå ut med en förfrågan till alla som köpt en lägenhet i Seminariet.

Vad händer om jag ändrar mig och vill göra ett kapitaltillskott senare?

Efter tillträde kommer föreningen att ha möjlighet att vid den årliga stämman besluta om att erbjuda sina medlemmar att göra kapitaltillskott för amortering av föreningens lån utifrån då aktuell lagstiftning och föreningens stadgar.

Hur påverkar det här mig skattemässigt?

Kan jag räkna med kapitaltillskottet när jag söker uppskov*?

Ja, då kapitaltillskotten kommer att räknas in i upplåtelseavgiften och framgå av upplåtelseavtalet så ingår den vid beräkning av inköpspriset för nya bostaden.

Vad händer när jag säljer min bostad och har gjort ett kapitaltillskott?

När du har sålt din lägenhet ska du räkna ut din vinst eller förlust och deklarerera den*. Då läggs kapitaltillskottet till på ditt inköpspris.

Hur påverkar ett extra kapitaltillskott värdet på min lägenhet i förhållande till andra bostäder i föreningen?

Värdet på bostaden bestäms av marknaden vid försäljningstillfället och varierar utifrån den allmänna konjunkturen, läget i området, bostadens skick och andra omständigheter så det går inte att svara exakt. I normalfallet så innebär en lägre avgift att värdet är högre och vice versa men exakt hur mycket bestäms av marknaden vid det specifika tillfället.

Kan jag få tillbaka kapitaltillskottet om jag ändrar mig?

Nej. Återbetalning kan inte genomföras av ett genomfört kapitaltillskott.

Vart vänder jag mig om jag har ytterligare frågor om kapitaltillskott?

Kontakta våra mäklare; Linn Thyrestam Grape 070-355 22 55 eller Mattias Forsberg 076-109 97 55.

* För regler om avdrag för ränteutgifter, beräkning av reavinst samt uppskovsregler se www.skatteverket.se