

## **Ekonomisk modell för Lavetten 11, tillägg 2012**

### **Finansiering av takrenovering dels genom frivilliga tillskott, dels genom avgiftshöjning**

#### **Bakgrund**

Under 2011 – 2012 totalrenoverade föreningen plåttaket mot gården ca 6 milj kr. På en extrastämma den 14 september 2011 fick styrelsen mandat att teckna nya pantbrev för 6 000 000 kr. Styrelsen fick också i uppdrag att undersöka möjligheten att finansiera takrenoveringen med kapitaltillskott från medlemmarna. Dels för att undvika avgiftshöjningar och dels för att hålla föreningens skuldnivå låg, vilket kan anses positivt för bostadsrätternas marknadsvärde. På ett informationsmöte den 12 januari 2012 konstaterades att tillskottsalternativet helt måste bygga på frivillighet. Styrelsen har utrett frågan och konsulterat juridisk expertis liksom föreningens auktoriserade revisor.

#### **Frivilligt tillskott**

Det är varje bostadsrättsinnehavares eget beslut om man vill betala tillskott. Den del av utgiften för renoveringen som inte täcks av frivilliga tillskott måste finansieras med höjda avgifter.

#### **Åtgärder i bokföringen**

Hela utgiften för takrenoveringen fördelas på varje lägenhet i förhållande till lägenheternas insatser. Inbetalda tillskott ska bokföras mot fritt eget kapital. Den del av utgiften som täcks av tillskott ska redovisa som en kostnad 2012. Tillskotten ska användas för att lösa motsvarande del av föreningens kredit som har tagits upp för att bekosta renoveringen.

Den del av utgiften som inte täcks av tillskott ska bokföras som investering, Motsvarande belopp av den återstående krediten placeras i ett fristående lån som ska amorteras med överskottet som uppstår på grund av avskrivningarna på takrenoveringen.

#### **Årsavgift, två konton istället för ett i resultaträkningen**

Intäktskontot "Årsavgift" ska delas upp i två konton, en allmän del som fördelas på alla i förhållande till lägenheternas insatser.

Den andra delen ska motsvara föreningens avskrivningskostnad och ränteutgift för den bokförda takinvesteringen och taklånet. Dessa kostnader ska bäras av lägenheterna som har valt avgiftshöjning istället för att betala tillskott. Den inbördes avgiftsfördelningen mellan dessa lägenheter ska grundas på lägenheternas insatser och lägenheternas andel av den totala utgiften för takrenoveringen.

## **Räntekompensation**

Eftersom det är svårt att förutse räntesvängningarna ska de som betalar högre avgift, få en årlig korrigerings så att de inbetalda räntorna överensstämmer med föreningens faktiska ränteutgift för taklånet som de var året innan. Korrigeringen kan lämpligen göras på avin för andra kvartalet då den faktiska ränteutgiften är känd.

## **Beräkningsmodell**

Ovan har principerna för hur avgiftsfördelningen ska beräknas om medlemmarna betalar frivilliga tillskott beskrivits. Principerna ryms inom gällande stadgebestämmelse eftersom alla beräkningar är grundade på lägenheternas insatser.

Det finns flera sätt att göra beräkningarna på. Det viktiga är att hålla sig till de beskrivna principerna så att sifferresultaten alltid stämmer med gällande stadga. Siffrorna ska stämma även om man vänder på resonemangen och ger dem som har betalat tillskott en avgiftssänkning istället för tillägg till dem som inte har betalat tillskott. Se bilaga där metoden för avgiftstillägg åskådliggörs. Föreningen väljer den modell som är enklast att administrera.

## **Allmänt om tillskott**

Ett inbetalt tillskott kan inte ångras och kommer inte att återbetalas. Den som har valt att få högre avgift kan lösa sin andel av renoveringen vid ett senare tillfälle. Om så sker ska motsvarande korrigerings genomföras i bokföringen och taklånet ska amorteras med motsvarande belopp. Samliga transaktioner som avser tillskott måste dokumenteras i lägenhetsförteckningen. Delbetalning av tillskottsandel är inte tillåtet.

## **Övriga regler om tillskott**

Detta tillägg gäller inte generellt, utan avser endast finansieringen av takrenoveringen som genomfördes 2011 – 2012. Tillkommer förslag om frivilliga tillskott i framtiden av andra anledningar, måste nya beslut fattas för att säkerställa att avgifterna fördelas rättvist och korrekt.

*Ovanstående har antagits på ordinarie stämma 2012 och gäller tillsammans med 2011 års modell.*

## Utdrag från årsmötesprotokoll, Brf Lavetten 11, ordinarie stämma 21 mars 2012, beslutspunkt 21.

21. Finansiering av takreoveringen via avgifter/frivilligt kapitaltillskott. Här fanns tre möjliga beslutspunkter (besluten är beroende av varandra). Bakgrunden gick igenom, bl.a. av föreningens revisor, varefter följde en omfattande diskussion:

a) Beslut om frivilligt kapitaltillskott ska tillåtas eller inte (enkel majoritet krävs för beslut om att tillåta tillskott). Beslöts att tillåta detta med 19 ja- mot 11 nej-röster

b) Om stämman beslutar om att frivilliga tillskott ska tillåtas - godkännande av tillägg till ekonomisk modell för Lavetten 11, inklusive beräkningsmodell för avgifternas fördelning (enkel majoritet krävs för beslut). På begäran av Dan Tavares gjordes ett tillägg i den föreslagna modellen att delbetalning av tillskott inte är tillåten. Stämman godkände utan votering handlingarna inklusive ändringsförslaget av Dan Tavares. Bestämde att handlingarna ska föras in till Appendix som är ett tillägg till stadgarna.

c) Om stämman beslutar om att tillåta frivilliga kapitaltillskott - beslut om att beslutspunkterna 22 a) och b) kan verkställas utan ändringar i föreningens stadgar (enkel majoritet krävs för beslut). Stämman gav bifall för att takreoveringen får finansieras med frivilliga tillskott i enlighet med besluten i punkterna 21 a) och 21 b) utan ändringar i föreningens stadgar.