

Nyhetsbrev, april 2011

Hej medlem! Här kommer medlemsbladet för april månad.

Katter som vistas utomhus

Tänk på att ni som har **utekatt** har samma ansvar som de med hundar, dvs. att **plocka upp** efter ert djur. Detta gäller främst områdets **sandlådor** som blivit populära att "gå på lådan i", vilket kan utgöra en **hälsofara** för områdets **barn** som leker i sanden.

Trädgårdshelg 16-17 april

Årets första **trädgårdshelg** har kommit och det är viktigt att alla som kan **deltager** och hjälper till att **snygga upp** inför våren och städa ut vintern.

Traditionsenlig **grillning** vid stora lekplatsen på söndagen kl. 13.30 där vi bjuder på **grillad korv, hamburgare, kaffe och kaka** och saft till alla som deltagit!

Föreningsägd utrustning

I föreningen har vi gemensamt ägd utrustning för **utlån** till alla medlemmar, främst trädgårdsmaskiner men även en högtryckstvätt.

Se bifogat blad med en **förteckning** över vad vi har i vår ägo och tveka inte att **kontakta** någon av styrelsemedlemmarna för lån. Du kan även mejla till underhall@rokepipan.se så kommer vi ut med det du vill låna!

Om ni vill **lufta** er gräsmatta alternativt

riva mossa så har vi precis köpt in en kraftfull **vertikalskärare** från Klippo som gör jobbet mycket snabbt och effektivt. Djupet som den skär på är ställbart och arbetsbredden är 40 cm.

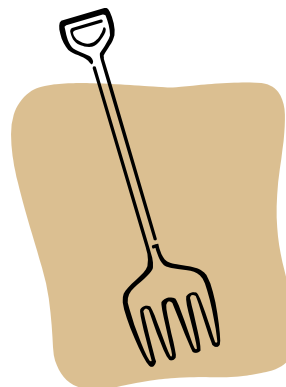
Informationsmöte från arbetsgruppen för föreningens lån

Arbetsgruppen kommer att alltså presentera sina **resultat** den **18/4** på Egino-gården. Se bifogat blad från gruppen för inbjudan och information om mötet.

Föreningen bjuder på kaffe och kaka. Välkomna!

Bästa trädgårdshälsningar

Styrelsen



Trädgårdsutrustning för lån av medlem

Följande finns för utlån till föreningens medlemmar. Kontakta någon i styrelsen för att låna eller boka på underhall@rokepipan.se så kommer vi bort med det!

Häcksaxar

Black & Decker, batteridrivna

Bosch, eldriven

Bosch, batteridrivna

Gräsmatteunderhåll

Vertikalskärare Klippo, bensindrivna (ny!)

Buskage och träd

Grenkvarn, eldriven

Löv/städning

Lövblås/lövsug, Black & Decker, eldriven

Högtryckspruta, Kärcher, eldriven (kraftig modell)

Terrass- och plattvätt till Kärcher högtryckspruta



I varje containerinhägnad finns minst en skottkärra att låna och i tvåans containerinhägnad finns även en trädgårds-vält.



Informationsmöte från arbetsgruppen för föreningens lån

Arbetsgruppen för kapitaltillskott har sedan förra årsmötet **undersökt** vad det skulle kunna innebära för vår bostadsrättsförening och dess medlemmar att genomföra kapitaltillskott. Vi kommer att **presentera** detta för medlemmarna **måndagen den 18 april klockan 18.30** i Egino-gården.

Den bakomliggande tanken med att **genomföra** kapitaltillskott och hur själva **förfarandet** går till är relativt väl beskrivit i det **bifogade bladet**. Vi kommer även att beskriva det under mötet.

Vi har lagt mycket tid på att försöka göra en rimlig **bedömning** av hur avgifterna i vår bostadsrättsförening kan förväntas att öka under de närmsta åren och ställt detta mot olika **möjligheter** som ges genom kapitaltillskott. Vi har tittat på **ekonomin** för de kommande fem till tio åren och sett vad olika stora **kapitaltillskott** skulle kunna innebära för föreningen såväl som för medlemmarna.

För att medlemmarna ska få en så bra **uppfattning** som möjligt har vi för varje lägenhets-typ beräknat hur **avgiften** kommer att påverkas, dels om vi inte gör kapitaltillskott, dels om vi gör det.

Att genomföra kapitaltillskott är en **omfattande process** och för att överhuvudtaget dra igång denna krävs att medlemmarna ger detta i uppdrag till styrelsen. Om medlemmarna ger detta i uppdrag till styrelsen, så kommer styrelsen att arbeta med att ta fram **konkreta förslag**, vilka sedan medlemmarna vid senare tidpunkt har att ta ställning till. Eftersom detta kommer att ta mycket av styrelsens tid och dessutom innebära **viss kostnad** bör medlemmarna ha detta i åtanke om de röstar för att styrelsen ska gå vidare.

Ett viktigt syfte med informationsmötet är att medlemmarna ska få **tillräcklig information** för att kunna ta **ställning** till om man vid årets **årsstämma** ska ge styrelsen i uppdrag att gå vidare eller ej.

*Hoppas vi ses den 18 april,
Leif, Anita, Lars och Sven*

INSATSHÖJNING

Efter att ha gått en ekonomisk kurs på SBC fick styrelsen klart för sig att föreningen inte hade en optimal ekonomi. 1/3 skulder och 2/3 eget kapital var något att sikta mot. Vi hade tvärtom.

Då började vi fundera på hur vi skulle ändra det. Ett sätt var att medlemmarna löste en del av föreningens lån genom ett kapitaltillskott, eller som andra säger, en insatshöjning.

GRUNDEN FÖR VÅRA funderingar var att föreningen inte får göra skatteavdrag för räntan på lånen. Medlemmarna får dra av 30 procent. Varför då inte flytta över lånen till medlemmarna? Det enklaste sättet fann vi då vara att medlemmarna betalar in en ytterligare insats så att föreningen kunde lösa en del av sina lån. Då fick vi en lägre räntekostnad och kunde sänka månadsavgiften.

Hur gjorde vi? Vi räknade fram hur mycket vi måste betala av på lånen för att få balansen mellan skulder och eget kapital. Sedan fördelade vi det efter andelstal.

Då började vi räkna

**SPECIAL:
KAPITAL-
TILLSKOTT**

Hjälp för insatshöjare!

Frågor om insatshöjning är en av de vanligaste telefonfrågorna just nu. Behöver vi hjälp med detta eller klarar vi oss själva?

För att söka ge svar på dessa frågor har SBC samlat det material som kan behövas på hemsidan www.sbc.se/medlemsservice.

Här finns faktablad, artiklarna från detta nummer, en sammanställning över vanliga frågor och svar samt powerpoint-bilder som styrelsen kan använda vid informationsmöten. Här finns också förslag på hur en revershandling kan utformas för dem som har medlemmar som inte kan eller vill ta ett konventionellt lån för att delta i insatshöjningen. Saknar ni något?

Ring Styrelserådgivningen (0775-200 100) och hör efter.



– SÅ GJORDE VI

på effekterna. Vi kunde se att vi för de 3:or som det fanns mest av med en ny insats av 371 000 kronor, skulle månadsavgiften sänkas från 5 900 kronor till 3 900 kronor. Sedan började arbetet.

PÅ EN STÄMMA presenterade vi vad som kunde göras. SBC verifierade att vi var på rätt spår. Då bad vi om och fick stämmans uppdrag att gå vidare och undersöka förutsättningarna för ett genomförande.

Efter det gjorde vi en kalkyl för varje lägenhet. Vi presenterade den i ett enskilt samtal för varje lägenhet. Vi gick igenom vad det innebar i ökad insats, vad det fick för effekt på månadsavgiften och hur mycket de fick över i plånboken, även om de måste låna till den extra insatsen. Vad fick de över? Drygt 1 100 kronor efter det skatteavdrag de fick göra. Hade de sparade pengar och satte in dem blev det en bättre "ränta" än på bankkontot. Vi har 23 lägenheter

så det gick bra att göra enskilda genomgångar. Har ni många lägenheter, gör ett möte för varje lägenhetstyp.

Utöver det lät vi en oberoende värderingsman göra en värdering som visade att marknadsvärdet ökade med betydligt mer än vad de behövde betala in. Insatsen var alltså en säker investering.

Vi hade flera gemensamma möten där vi presenterade upplägget, där också vår bank var med och sa att detta var positivt för föreningen även om de förlorade föreningens lån. De erbjöd också lån till medlemmarna. Värderingsmannen medverkade vid ett av dessa möten.

INFÖR STÄMMAN SKICKADES förslaget ut tillsammans med kallelsen. Då bifogade vi också ett individuellt papper som beskrev konsekvenserna av beslutet för den enskilda lägenheten. När vi kom till stämman var det att tänka på en del saker. För det första: se till att alla röstar. Kan inte alla vara med, se till att de har ordnat med fullmakter. Hjälpt till att ta fram fullmakter och se till att de blir

utformade på rätt sätt med rätta personer som behöriga. Se till att ha rösträknare som vet vad det handlar om så att det inte blir struligt. Blir det 100 procent för förslaget är det bara att genomföra. Blir det 2/3 majoritet måste ärendet gå till hyresnämnden som beslutar och då måste alla följa beslutet. På vår stämma fick vi 100 procent ja för att vi förberett allt i lugn och ro.

Slutligen skickade vi en faktura till var och en med den summa som skulle betalas in och med en sista inbetalningsdag. Sedan betalade vår förvaltare banken den summa som vi kommit överens med banken om och vi fick möjlighet att sänka avgifterna i föreningen.

KONTENTAN AV det hela:

Jäkta inte fram ett beslut. Det räcker inte bara att ha "stormöten". Varje lägenhet måste få "sina" siffror att ta ställning till. Ta hjälp av "utomstående" att se fördelarna. Inför beslutsstämman, se till att alla blir representerade på något sätt. Hjälpt till med fullmakter och se till att röstkort finns.

VILKA ARGUMENT mötte vi:

Ett av dem var att vi nu är skuldfria och inte vill ta mer lån. Då har de inte tänkt på att de redan nu i princip har en andel av föreningens lån. Det var det vi visade och påvisade fördelarna med att de fick göra skatteavdrag vilket inte föreningen får göra. Det påverkar månadsavgiften positivt (lägre avgift) om lånet ligger hos medlemmen.

Är det här skattemässigt riktigt? Ja, det är det. Du löser en del av föreningens lån och får själv dra av räntekostnaden för ditt privata lån. När du säljer tas summan upp i deklarationen som kapitaltillskott vilket innebär att du i praktiken har betalat ett högre inköpspris för lägenheten. De som var negativa till en början ändrade uppfattning till det positiva när de talat med arvingar, släkt och vänner. Alla sa att det här ska ni göra.

Gör som en av våra medlemmar: bry dig inte om att månadsavgiften sänkts. Sätt in mellanskillnaden på ett konto och använd pengarna till att göra trevlig resa då och då.

Brf Malö

Ingemar Persson och Bengt Olsson

Efter att ha medverkat i bland annat TV om föreningens insatshöjning fick Brf Malö många frågor – och de insåg att denna artikel behövdes. Det manar till efterföljd; Skriv själv till SBC Direkt!

Red.

Höjning eller tillskott?

Många talar om kapitaltillskott. Vad är det för skillnad jämfört med insatshöjning?

Oftast talar man om samma sak fast olika begrepp används. Men Skatteverket använder framför allt begreppet kapitaltillskott och talar då om tillskott i en vidare mening – till exempel amortering av vissa föreningslån utan samtidig insatshöjning – i anslutning till att enskilda ska räkna fram reavinsten efter en försäljning av lägenhet. Vi tycker det är tydligare att använda ordet insatshöjning, för det pekar på vad det faktiskt är frågan om. Man skulle dock kunna säga att insatshöjning är en variant på kapitaltillskott.

Foto: JOHAN ADELGREN