

INFORMATION OM HANTERING AV ÖVERSKOTT I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOMTEBODA 1 I SOLNA

Förutsättningar:

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna (**Föreningen**) äger fastigheten Stockholm Tomtebodan 1 (**Fastigheten**). Föreningen har överlåtit del av Fastigheten. Intäkterna från denna överlåtelse uppgår till ca 212 Mkr efter avdrag för omkostnader, mäklare, andra konsulter m fl. Föreningen har vidare utrett Fastighetens renoveringsbehov, framför allt en stamrenovering som beräknas uppgå till 100-110 Mkr. Därutöver har Föreningen utrett belåningsgrad och övrigt renoveringsbehov.

Banken uppställer inget krav om att Föreningen ska amortera ned sina lån innan minskning av insatserna kan ske.

Styrelsen har säkerställt att Föreningen har satt av pengar till kommande stambyte samt för att följa föreningens underhållsplan, inkl. större åtgärder så som fönsterbyten i samtliga lägenheter.

Föreningen kan hantera överskottet i Föreningen på flera sätt, dels behålla det för framtida renoveringar, dels dela ut det som vinst, vilket medför beskattning för medlemmen (30 %) dels besluta om minskning av insatserna, vilket inte medför beskattning för medlemmen. Däremot uppstår beskattning när medlemmen säljer sin bostadsrätt, eftersom anskaffningsvärdet minskat med motsvarande belopp som insatsen minskats, vilket innebär en högre vinst och därmed skatt (ca 22 %) vid försäljning, men skyldigheten att betala skatten skjuts alltså på framtiden, till en försäljning av bostadsrätten. I alternativet vinstutdelning ska skatten på beloppet betalas året efter utdelningen.

Minskning av insatser begränsas till maxbelopp av insatsernas storlek.

Styrelsen lägger mot bakgrund av ovan fram två förslag för stämman att besluta om med en högsta föreslagna minskning av insatserna om ca 99 500 000 kr.

Information om behandling av personuppgifter samt allmänna upptragsvillkor, se landahl.se

Förslag 1

Minskning av insatser med totalt 99 500 000 kr. I detta förslag sätts insatserna ned maximalt, vilket innebär en maximal direkt utbetalning till medlemmarna.

Förslag 2

Minskning av insatser med totalt 60 000 000 kr. I detta förslag avsätts pengar för att betala av föreningens banklån i sin helhet. Observera att stämman ej röstar om full avbetalning av föreningens lån, utan detta är ett styrelsebeslut som fattas i ett senare skede.

I båda fallen ska beslut om minskning av insatsen inför nedsättningen justeras om det skulle uppstå ett lägre överskott än det som är beräknat och beslutat.

Nedan följer en beskrivning av hur ett beslut avseende minskning av insatsen genomförs och när utbetalning sker till medlemmarna.

De rättsliga förutsättningarna för minskning av insatser

Medlemmarna i en bostadsrättsförening kan på föreningsstämma besluta om att minska insatserna. Ett sådant beslut ska föregås av en ordentlig analys av de ekonomiska konsekvenserna.

9:13

Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till Föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Minskning av samtliga insatser utan att de inbördes förhållandena ändras ska fattas på föreningsstämma. Det räcker med att beslutet fattas med enkel majoritet.

9:18 a

Ett beslut om minskning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering. Beslutet får ej verkställas förrän ett år efter registrering.

Beslutet får inte verkställas, d v s utbetalning får inte ske, förrän tidigast ett år från det att beslutet registrerades hos Bolagsverket. Om någon medlem klandrat beslutet på föreningsstämma och därigenom väcker talan vid allmän domstol, får inte beslutet om minskning av insatser verkställas förrän beslutet vid föreningsstämman vunnit laga kraft, vilket innebär slutligt prövats i domstol.

Föreningens ekonomiska ställning

Beslut om nedsättning av insatserna ska grundas på det nettoöverskott som förväntas uppstå i Föreningen med anledning av de intäkter som Föreningen får i anledning av överlåtelsen av Fastigheten.

Föreningens styrelse har analyserat hur stort det ekonomiska överskottet kan komma att bli. Föreningen har 2018 anlitat en konsult för utredning av underhållsbehovet, bilaga 1. Föreningen bedömer att denna fortsatt är aktuell. Styrelsen har även tagit ställning till övriga ekonomiska åtaganden såsom övriga renoveringar, belåning, konsulter m m.

Nedsättning av insatser och utbetalning av kapital till Föreningens medlemmar

När ett år förflutit från registreringen hos Bolagsverket av beslutet om nedsättning av insatserna, kan Föreningen till medlemmarna utbetala det belopp som föreningsstämman beslutat. Respektive bostadsrättshavare kommer att få en blankett att fylla i med namn och bankuppgifter. Kopia av giltig legitimation kommer också att efterfrågas.

Nedsättningen sker motsvarande var och ens insats i Föreningen. Respektive lägenhets insats framgår av förteckningen, bilaga 2. Insatsen/totala insatser ger ett andelstal. Andelstalet multiplicerat med den totala utdelningen motsvarar vad du som bostadsrättshavare kommer att få utbetalt till dig.

Om det skulle uppstå ett lägre överskott än det beräknat och beslutat

Föreningen kommer att föreslå att beslutet som fattas på stämman innebär att om överskottet inför utbetalningen visar sig vara mindre, ska beloppet sättas ned med en krona för varje krona som bris-

ten motsvarar. Föreningen ska således inte ha rätt att betala ut den fulla minskningen av insatser och istället välja att låta lån belasta Föreningen.

Om det skulle uppstå ett överskott i Föreningen utöver vad som beräknats och omfattas av beslutet, ska överskottet stanna hos Föreningen. Det är således inte möjligt att med stöd av det första beslutet om minskning av insatserna betala ut ytterligare belopp. Om Föreningen önskar minska insatserna med ytterligare belopp måste Föreningen fatta ett nytt beslut.

Till vem sker utbetalning

Det är juridiskt oklart till vem utbetalning ska ske om överlåtelse av bostadsrätten sker mellan beslut och utbetalning.

Till undvikande av missförstånd och onödiga processer kommer Föreningen att rekommendera bostadsrättshavare som avser att överlåta sin bostadsrätt under tiden mellan det att beslutet fattas på stämma och utbetalning, att tydligt reglera i överlåtelseavtalet vem som har rätt till nedsättningen av insatsen. Förslag till text, [bilaga 3](#). Om Föreningen med ledning av överlåtelseavtalet inte säkert kan avgöra vem som har rätt till beloppet, kommer Föreningen inte att betala ut beloppet förrän det är klarlagt genom avtal mellan parterna eller laga kraftvunnet beslut fastställt vem som har rätt till utbetalningen.

Stockholm den 2 november 2021



Susanne Falk

Advokat

Bilaga 1	Utredning renoveringsbehov, Projektledarhuset
Bilaga 2	Tabell över nedsättning av insatser, 2 förslag
Bilaga 3	Förslag text vid överlåtelse