



JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Förstudie Friköp

Brf Kistalunden

Förstudie avseende friköp av småhusfastigheter

1. INLEDNING	2
1.1 BAKGRUND OCH SYFTET MED FÖRSTUDIEN	2
1.2 VAD ÄR FRIKÖP?	2
1.3 BOSTADSRÄTT ELLER ÄGANDERÄTT?.....	2
1.4 HUR GENOMFÖRS FRIKÖP AV BOSTADSRÄTTER?	4
2. BESKRIVNING AV FÖRENINGEN	5
2.1 TAXERINGSVÄRDEN.....	6
2.2 LÅNEÖVERSIKT.....	7
2.3 UTGÅNGSPUNKT FÖR FÖRDELNING AV SKULDER OCH GENOMFÖRANDEKOSTNADER.....	7
3. GENOMFÖRANDET	8
3.1 STÄMMOBESLUT	8
3.2 LIKVIDATION	8
3.3 AVSTYCKNING.....	9
3.4 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.....	10
3.5 BESIKTNINGAR M.M.....	11
3.6 FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT, KÖP AV FASTIGHET	11
3.7 BANKMEDVERKAN.....	11
3.8 SÄRSKILT OM PARTIELLT FRIKÖP	12
4. EKONOMI	13
4.1 MARKNADSVÄRDEN OCH NETTOFRIKÖPSPRIS.....	13
4.2 KAPITALVINSTBESKATTNING OCH UPPSKOV	14
4.3 EKONOMIN I SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN.....	15
4.4 UTDELNING AV LIKVIDATIONSBOET	15
4.5 GENOMFÖRANDEKOSTNADER I FÖRENINGEN	16
4.6 EVENTUELLA SKATTEKONSEKVENSER FÖR FÖRENINGEN	16
4.7 GENOMFÖRANDEKOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA.....	17
5. BERÄKNINGAR OCH JÄMFÖRELSEER	19

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och syftet med förstudien

Brf Kistalunden (nedan benämnd ”Föreningen”) har anlitat Jurideko Fastighetspartner för att göra en förstudie avseende ett eventuellt friköp av Föreningens fastigheter från Föreningen till bostadsrättshavarna. Syftet med förstudien är att den ska kunna användas som underlag till en kommande presentation för Föreningens medlemmar och därefter ligga till grund för en omröstning vid en föreningsstämma. Denna omröstning avser likvidation av Föreningen, eventuell avstyckning samt försäljning av Föreningens fastighet. Om föreningsstämman med erforderlig majoritet röstar för en likvidation innebär offerten tillika uppdragsavtalet att Jurideko Fastighetspartner kan få uppdraget att projektleda friköpet bl.a. genom att en fastighetsjurist från Jurideko Fastighetspartner får uppdraget som likvidator.

1.2 Vad är friköp?

Friköp av bostadsrätter (eller ombildning från bostadsrätt till äganderätt) kan enkelt beskrivas som en process där medlemmarna i en bostadsrättsförening, en småhusförening, köper sina hus som separata fastigheter av föreningen och därigenom blir fastighetsägare. I en bostadsrättsförening som endast består av småhus likvideras föreningen normalt efter friköpen och kvarvarande tillgångar med avdrag för kostnader delas då ut till medlemmarna. Vid ett partiellt friköp likvideras dock inte föreningen. *Se avsnitt 3.3*

1.3 Bostadsrätt eller äganderätt?

Att bo i bostadsrätt innebär att man är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och lägenheterna som medlemmarna bor i. Dessutom har man rätt att bo (nyttjanderätt) i en viss specificerad del av föreningens fastighet. Som ägare till en bostadsrätt kallas man för bostadsrättshavare. I Föreningen finns 26 stycken bostadslägenheter för permanentboende uppdelat i 26 stycken friliggande villor.

Gränsen mellan en bostadsrättsförenings ansvar och bostadsrättshavarens ansvar, det s.k. yttre respektive inre underhållsansvaret, går i princip vid bostadens väggar, golv och tak. En bostadsrättsförenings stadgar anger i regel närmre vad som är att hänföra till det inre respektive yttre underhållet. I Föreningens stadgar återfinns sådan gränsdragning i 33 §. Formuleringarna här är vanligt förekommande i stadgarna för bostadsrättsföreningar och överensstämmar väl med bostadsrättslagens bestämmelser samt rättspraxis i övrigt.

Företrädare för en bostadsrättsförening har rätt att få tillträde till lägenheter för tillsyn och för att kunna utföra sådant arbete som föreningen svarar för, jfr. Föreningens stadgar 35 §. Enligt 30 § i Föreningens stadgar krävs tillstånd av styrelsen vid väsentliga förändringar som exempelvis ingrepp i bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.

För att finansiera Föreningens ursprungliga förvärv och byggnation av bostäder har Föreningen tagit upp lån med pantbrev i Föreningens fastighet som säkerhet samt genom att de ursprungliga medlemmarna skjutit till egna insatser. Medlemmarna, antingen de ursprungliga eller de som senare förvärvat bostadsrätt i Föreningen, kan låna till både insats och köpeskilling med sina bostadsrätter som säkerhet. För att finansiera den löpande verksamheten tar Föreningen ut en avgift varje månad. Det är styrelsen som beslutar om avgiftens storlek.

Ett genomfört friköp ger som slutresultat att medlemmarna blir lagfarna ägare till sin egen fastighet, vilket innebär att man innehar bostaden och fastigheten med äganderätt. Finansieringen av köpet sker genom att man antingen tillskjuter kontanta medel eller att man lånar i bank mot säkerhet av pantbrev i den friköpta fastigheten. Detta är också det vanligaste tillvägagångssättet. Den egna fastigheten består av en bit mark som omger huset. Som fastighetsägare har man rätt att fritt (inom detaljplanens och plan- och bygglagens ramar) förfoga över marken och byggnaden såväl invändigt som utvändigt. För att hantera eventuella gemensamma utrymmen eller funktioner som Föreningens medlemmar tidigare nyttjat och som kommer spela en fortsatt viktig roll efter ett friköp inrättas normalt gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom en eller flera samfällighetsföreningar. En samfällighetsförening har avsevärt färre och mindre omfattande ansvarsområden än en bostadsrättsförening vilket resulterar i en betydligt lägre nivå på avgiften. En skillnad som kan nämnas mellan de två föreningstyperna är att i en bostadsrättsförening är det styrelsen som beslutar om avgiften och i samfällighetsföreningen är det stämman som tar beslutet.

Några skillnader mellan att inneha en bostadsrätt gentemot äganderätt av småhus är bl.a. underhållsansvaret för den utvändiga delen av bostaden. Ansvaret för det utvändiga underhållet ligger på föreningen om man innehar en bostadsrätt jämfört med om man är en egen ägare till sin fastighet där det då hamnar hos en själv. En fördel för fastighetsägaren jämfört med bostadsrättshavaren är idag möjligheten att erhålla ROT-avdrag för de reparationer, ombyggnader och tillbyggnader som utförs på den egna fastigheten. ROT-avdraget kan erhållas för 30 % av arbetskostnaden för utfört arbete upp till högst 50 000 kronor per person och år. En till skillnad mellan att vara bostadsrättshavare och fastighetsägare är att man som fastighetsägare själv har rätt att besluta om uthyrning eller försäljning utan att något godkännande krävs av föreningen genom styrelsen.

För den totala boendekostnaden finns också en viktig skillnad på att vara fastighetsägare eller bostadsrättshavare genom att efter ett friköp har man inte har några gemensamma lån tillsammans med sina grannar. Eftersom man privat får göra ränteavdrag, vilket inte bostadsrättsföreningen kan göra, innebär detta en besparing på 30 % av räntekostnaderna på lånen som tidigare fanns i föreningen. Det ger också en möjlighet att ansvara själv för bindningstiden på sina lån och hur mycket man önskar att amortera på dessa.

Fördelen som uppnås vid ett friköp i form av att husägaren i större utsträckning kan utnyttja ränteavdraget går även att uppnå utan en likvidation av föreningen. Det kan ske genom att föreningen möjliggör för medlemmarna att göra frivilliga kapitaltillskott. I praktiken innebär detta att de medlemmar som vill och kan överföra sin andel av föreningens skuld till ett privat bostadslån erhåller en möjlighet till ränteavdrag, något som föreningen inte kan utnyttja för sina lån. Ett möjliggörande av frivilliga kapitaltillskott innebär inga förändringar av upplåtelseformen utan bostadsrätterna upplåts på samma sätt som tidigare fast med en uppdelad avgiftsfördelning. Avgifterna fördelas upp genom en del som hör till föreningens kapitalutgifter och en annan del som hör till den löpande förvaltningen. Det är alltså den förstnämnda delen av avgifterna en bostadsrättshavare kan få nersatt genom frivilliga kapitaltillskott. I det fall Föreningen inte beslutar att genomföra ett friköp av Föreningens fastigheter rekommenderar vi att möjligheten till frivilliga kapitaltillskott i Föreningen undersöks närmare. Detta för att kunna erbjuda medlemmarna möjligheten till en lägre månadskostnad.

1.4 Hur genomförs friköp av bostadsrätter?

I praktiken genomförs omvandlingen från bostadsrätt till äganderätt genom att bostadsrätterna i första steget säljs till Föreningen. Därefter säljer Föreningen tillbaka hus jämte mark med äganderätt till den före detta bostadsrättshavaren. För att enkelt göra detta överskådligt kan åtgärderna i genomförandeprocessen delas in i fem huvudgrupper enligt nedan:

1. **Beslut på föreningsstämma om friköp** genom likvidation av föreningen. Det krävs beslut på två föreningsstämmor med 2/3 majoritet av de röstande på den senare stämman. Beslutet registreras och likvidator tillträder istället för styrelsen.
2. **Avstyckning av fastigheter** samt bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. *Se dock avsnitt 3.3*
3. **Banktjänster och fastställande av nettofriköpspris** (bestående av andel av lån och genomförandekostnader) **samt** förberedelser för lösen av föreningens lån och ansökan om lån för medlemmar.
4. **Skriva avtal med bostadsrättshavarna**, försäljning av bostadsrätt och köp av småhusfastighet. Detta är själva friköpen från bostadsrätt till äganderätt.
5. **Fortsatt avveckling efter friköpen.** Avveckling av kvarvarande avtal, tillgångar, deklaration, redovisning och slutstämma.

Genomförandet i detalj beskrivs utförligt i kommande avsnitt nedan.

2. BESKRIVNING AV FÖRENINGEN

Föreningen består av 26 stycken bostadsrättslägenheter i form av friliggande villor som är belägna på fastigheten Vatnajökel 3 (nedan benämnd "Fastigheten"). Föreningens bostadslägenheter finns på Heklagatan 1 – 53 i Stockholms kommun.

#Fastighetskarta 1

#Fastighetskarta 1



Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2012 och därefter påbörjades uppförandet av Föreningens idag befintliga 26 bostadslägenheter. Enligt den ekonomiska planen har inflyttning i lägenheterna planerats till juni – augusti 2014.

Den totala boarean för Föreningens samtliga byggnader uppgår till 3 822 kvm. Hela denna yta utgör lägenhetsyta som upplåts av Föreningens medlemmar och Föreningen har inga lokalhyresgäster. Föreningen har utöver Fastigheten ingen annan mark som nyttjas av Föreningen eller bostadsrättshavarna.

I tabellerna nedan framgår bostadsarea, insats, andelstal och årsavgift för lägenheterna utifrån vad som beskrivs i **lägenhetsförteckningen**;

Brf Kistalunden Lägenhetsförteckning

Hus	Area	Insats	Andelstal instats	Årsavgift	Andelstal årsavgift
1	147	3 500 000	0,038	107 100	0,03846
3	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
5	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
7	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
9	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
11	147	3 500 000	0,038	107 100	0,03846
15	147	3 500 000	0,038	107 100	0,03846
17	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
19	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
21	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
23	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
25	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
27	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
29	147	3 400 000	0,037	107 100	0,03846
31	147	3 425 000	0,038	107 100	0,03846
33	147	3 450 000	0,038	107 100	0,03846
35	147	3 475 000	0,038	107 100	0,03846
37	147	3 500 000	0,038	107 100	0,03846
39	147	3 525 000	0,039	107 100	0,03846
41	147	3 550 000	0,039	107 100	0,03846
43	147	3 575 000	0,039	107 100	0,03846
45	147	3 600 000	0,040	107 100	0,03846
47	147	3 625 000	0,040	107 100	0,03846
49	147	3 700 000	0,041	107 100	0,03846
51	147	3 775 000	0,042	107 100	0,03846
53	147	3 850 000	0,042	107 100	0,03846
		90 950 000	1,000	2 784 600	1,00000

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar (Stockholm Vatnajökel GA:a och Stockholm Vatnajökel GA:2) som förvaltar vägar, grusvägar, vattenledningar, gatubelysning, grönområden, parkeringsplatser längs gata, lekplats samt miljöstugor.

2.1 Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 84 888 000 kronor varav 28 158 000 kronor utgörs av värdet på marken och 56 730 000 kronor utgörs av värdet på byggnaderna. För småhus är avgiften för närvarande (inkomstår 2023) 9 287 kr/år för varje bostadsbyggnad eller 0,75 % av taxeringsvärdet om det ger en lägre avgift.

[obs. Föreningens fastighet är befriad från fastighetsavgift till och med år 2028]

2.2 Låneöversikt

Av Föreningens ekonomi framgår att Föreningens långfristiga skulder totalt uppgår till 39 840 828 kronor. Dessa långfristiga skulder är utställda av SBAB och lånebeloppet är fördelat på fem stycken olika lån med olika belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar (se datum). Dessa specificeras i tabellen nedan;

Lånenummer	Kapitalskuld	Upplupen ränta	Upplupen dröjsmålsränta	Obetalda aviserade och ännu icke aviserade kostnader	Erlagd ränta senaste 12-månadersperioden	Erlagd amortering senaste 12-månadersperioden	Låneränta %	Nästa räntestruktureringsdag	Villkorsändringsdag
25080807*	6 628 226,00	0,00	0,00	0,00	307 837,00	27 932,00	4,51	2024-08-07	2024-11-07
25080858*	10 091 112,00	0,00	0,00	0,00	480 051,00	8 888,00	4,87	2024-08-12	2025-05-12
25080866*	9 066 990,00	0,00	0,00	0,00	382 241,00	33 010,00	4,45		2024-08-15
32859690*	6 987 750,00	-1 447,00	0,00	0,00	105 544,00	12 250,00	4,41	2024-09-06	2025-03-06
32859712*	7 066 750,00	-1 463,00	0,00	0,00	106 736,00	12 250,00	4,41	2024-09-06	2025-03-06
	39 840 828,00	-2 910,00	0,00	0,00	1 382 409,00	94 330,00			

I det fall Föreningen har lån med bindningstid som ej löpt ut innan tidpunkten för ett eventuellt friköp kommer en ränteskillnadsersättning aktualiseras. En sådan kostnad påverkar nettofriköpspriset och således vilket övervärde som finns i den aktuella bostaden som friköpt fastighet.

Enligt tabellen ovan framgår det att Föreningen har lån med villkorsändringsdag år 2024/2025. I det fall villkorsändringsdag inträffar innan dess att ett beslut om friköp fattats av Föreningen är vår rekommendation att det aktuella lånet förlängs med tre månaders bindningstid. Detta i vart fall fram tills dess att Föreningen beslutat att inte gå vidare med ett friköp. På så sätt har Föreningen möjlighet att undvika kostnader för ränteskillnadsersättning vid genomförandet av friköpen. Eventuella villkorsändringsdagar kan även vara av intresse att ta i beaktande vid bestämmande av den tidpunkt då friköp av Fastigheterna ska genomföras.

2.3 Utgångspunkt för fördelning av skulder och genomförandekostnader

För att kunna göra beräkningar av effekten av ett friköp för de olika fastigheterna i Föreningen måste man veta vad som ska vara utgångspunkten vid fördelning av Föreningens skulder och genomförandekostnaderna för friköpet.

I 7 § Föreningens stadgar återfinns även en formulering som beskriver att årsavgifter i Föreningen fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Mot bakgrund av denna stadgebestämmelse är det naturligt att andelstalen ska vara utgångspunkten vid bestämmande av nettofriköpspriset, d.v.s. vad medlemmarna ska betala vid friköpet och fördelning av de skulder och genomförandekostnader som ingår i den. Vi kommer i det följande utgå ifrån andelstalen i Föreningen som fördelningsgrund avseende andel av lån och genomförandekostnader i Föreningen.

En eventuell upplåtelseavgift som kan finnas angiven i upplåtelseavtal har inte någon betydelse för fördelning av avgifter eller tillgångar i Föreningen. Upplåtelseavgiften är endast ett sätt att ta ut olika priser för bostadsrätter då dessa upplåts vid ett enskilt tillfälle utan att det påverkar fördelningsgrunder i Föreningen i övrigt.

Andelstalen framgår av den ekonomiska planen och är återgivna i lägenhetslistan under *avsnitt 2*.

3. GENOMFÖRANDET

3.1 Stämmobeslut

För att genomföra friköp genom likvidation krävs att samtliga röstberättigade på en föreningsstämma röstar för förslaget. Alternativt kan beslutet fattas på två föreningsstämmor där det krävs enkel majoritet på den första och kvalificerad majoritet om minst två tredjedelar av de röstande på den efterföljande. I er förening finns det totalt 26 bostadsrätter, förutsatt att samtliga bostadsrätter är representerade på föreningsstämmorna krävs minst 18 röster för likvidation på den senare stämman för att ett sådant beslut ska vara gällande.

Efter att beslutet om likvidation av Föreningen är taget ges en ansökan om likvidation in till bolagsverket som fastställer att Föreningen är i likvidation och utser likvidator. Det är vanligt att stämman tar beslut om ett datum från vilket likvidationen ska inledas samt att det tas ett beslut om förslag på utsedd likvidator till bolagsverket. Likvidatorn bör i det fallet, genom stämmobeslut, ges behörighet att inge ansökan till bolagsverket.

3.2 Likvidation

När en ombildning sker från bostadsrätt till äganderätt måste bostadsrättsföreningen avvecklas i slutet av processen. En likvidation innebär att Föreningens styrelse avgår och en likvidator tillsätts av bolagsverket på förslag från Föreningen. För att underlätta genomförandet av en frivillig likvidation bildas en rådgivande arbetsgrupp som kan biträda likvidatorn. Förslagsvis kan den gamla styrelsen utgöra en sådan arbetsgrupp. Arbetsgruppen fortsätter också att hantera den löpande förvaltningen som inte är kopplad till likvidationen. Att avveckla en förening tar relativt

lång tid med anledning av att bland annat deklARATIONER, årsstämmor samt övrig justering av avtal efter själva friköpstidpunkten ska skötas fortlöpande under likvidationstiden.

Efter det att Föreningen erhållit en likvidator åligger det hen att kalla på okända borgenärer m.m. Medlemmarna kvarstår i Föreningen under likvidationen och föreningsstämmans befogenheter finns kvar. Det är fullt möjligt att sälja och köpa bostadsrätter i Föreningen under likvidationsprocessen. Om Föreningen efter försäljning av fastigheterna, betalning av skulderna och avslutad avveckling har några tillgångar kvar fördelas dessa ut till medlemmarna. Detta sker i enlighet med de regler som finns i stadgarna, i bostadsrättslagen och i föreningslagen. Som beskrivits ovan under *avsnitt 2.3* fördelas tillgångarna utifrån andelstalen i Föreningen. Skattekonsekvenser som kan uppkomma i och med detta beskrivs nedan, *se avsnitt 4.4*.

3.3 Avstyckning



Detaljplanskarta

Enligt gällande detaljplan finns inga begränsningar vad avser avstyckning av tomter. Detta innebär att det inte bör finnas något i detaljplanen som hindrar att en avstyckningsprocess ska kunna inledas. Utan möjligheten att avstycka är det inte heller möjligt att genomföra en friköpsprocess. Nedan beskrivs närmare hur avstyckningsprocessen går till.

Avstyckningsprocessen inleds med att en ansökan om lantmäteriförrättning skickas in av likvidatorn strax efter att Föreningen gått i likvidation. Ansökan innehåller även yrkanden om bildande eller ändring av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening. Eventuellt kan lantmätaren tänkas besluta om att stycka av fastigheterna till 26 stycken avskilda fastigheter. Detta i form av att samtliga bostadsrätter erhåller en egen fastighet.

Efter ansökan om förrättning brukar det normalt ta ett antal månader innan en ansvarig förrättningslantmätare är utsedd och börjar arbeta med ärendet. Det är svårt att förutse hur lång tid en specifik avstyckningsprocess tar. Handläggningstider hos lantmäteriet kan skilja sig åt i olika kommuner runt om i landet och är beroende av hur lång kö av ärenden lantmäterimyndigheten har när ansökan ges in. Normalt kan det handla om handläggningstider om ca 8-10 månader i det fall inga särskilda omständigheter föreligger som försvårar handläggningen.

3.4 Samfällighetsförening

Som ovan behandlats finns det en gemensamhetsanläggning på Föreningens Fastighet. I och med att Föreningen slutligen likvideras genom ett friköp kommer det kanske behöva inrättas ytterligare en eller flera gemensamhetsanläggningar för uppgifter som tidigare skötts av Föreningen hantering av de gemensamma anordningar som sköts av Föreningen idag.

I en gemensamhetsanläggning finns andelstal som har fastställts i samband med bildandet av densamma. Det andelstal som innehas av varje fastighet utgör grund för fördelning av de avgifter som ska betalas till föreningen årligen. Avgiften ska i sin tur användas för att tillgodose det ändamål föreningen bildats för. Vad som ska ingå i en gemensamhetsanläggning och vad som ändamålet för en samfällighetsförenings förvaltning ska vara beslutar lantmäteriförrättaren om. Detta beslut tas utifrån de förslag och synpunkter som Föreningen genom en likvidator och medlemmar (tillika framtida fastighetsägare) lämnar.

En samfällighetsförening är en sammanslutning som bildats enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Samfällighetsföreningen kan förvärva rättigheter och åta sig skyldigheter. Medlemmarna i samfällighetsföreningen är de fastighetsägare som genom sitt ägande är delägare i de gemensamhetsanläggningar vilka föreningen förvaltar. En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Ändamålet framgår av den förrättning som gjordes när samfälligheten bildades eller för gemensamhetsanläggningar i anläggningsbeslutet. Inom den angivna ramen får föreningen vidta åtgärder som rör samfälligheten. Föreningen har däremot inget ansvar eller befogenhet att fatta beslut avseende delägarnas friköpta fastigheter i den mån det inte rör någon gemensamhetsanläggning på fastigheterna. Samfällighetsföreningens högsta beslutande organ är precis som för bostadsrättsföreningen föreningsstämman. Föreningsstämman fastställer inkomst- och utgiftsstaten, som är en budget för föreningen. Den tar även beslut om uttaxeringen, d.v.s. vad delägarna ska betala i samfällighetsavgift. Den löpande förvaltningen sköts av en styrelse som väljs på föreningsstämman.

3.5 Besiktningar m.m.

Eftersom säljaren, d.v.s. Föreningen, så småningom avvecklas genom likvidation finns det ingen att gå tillbaka till om det skulle uppstå ett oväntat tekniskt fel i fastigheten. Skillnaden gentemot en traditionell husaffär är att man inte kommer att kunna ställa säljaren/Föreningen till svars för dolda fel eller brister. Däremot har de kommande fastighetsägarna naturligtvis en mycket bättre kunskap om fastighetens skick och eventuella brister än vid ett vanligt husköp. Föreningens medlemmar bör fatta ett beslut huruvida särskilda tekniska besiktningar av fastigheterna behöver göras eller inte inför ett eventuellt friköp.

Huruvida en teknisk besiktning kan anses nödvändig är helt beroende av de aktuella fastigheternas skick, konstruktion, skadehistorik m.m. Beslut om en sådan särskild besiktning anses nödvändig i Föreningen beslutas av Föreningens styrelse i samråd med medlemmarna. Utifrån våra erfarenheter av friköp i bostadsrättsföreningar är det dock ovanligt att föreningar beslutar om att genomföra dylika besiktningar av de enskilda bostäderna.

Ett beslut om en särskild besiktning bör fattas innan dess att fastigheterna friköpts av de tidigare bostadsrättshavarna.

3.6 Försäljning av bostadsrätt, köp av fastighet

Innan småhusfastigheterna kan säljas till medlemmarna ska Föreningen köpa bostadsrätterna från medlemmarna. I detta skede bestäms bostadsrätternas försäljningspris utifrån marknadsvärdet av de friköpta fastigheterna enligt den för tiden aktuella marknadsvärderingen med avdrag för nettoköpeskillingen som medlemmarna ska betala för genomförandekostnader och inlösen av lån. De aktuella fastigheterna säljs därefter direkt tillbaka till medlemmarna till marknadsvärdet.

3.7 Bankmedverkan

Ett friköp med flera medlemmar och banker involverade är en komplicerad affär. För att likvidatorn ska kunna ha full kontroll på alla penningtransaktioner bör en bank ges uppdraget att ha huvudansvaret för genomförandet av samordningen och transaktionerna samt även erbjuda medlemmarna lån. Normalt sett är det en fördel att samarbeta med Föreningens befintliga bank, Handelsbanken, som också har ett särskilt intresse att vara delaktig med att erbjuda medlemmarna bostadslån för att inte minska sin utlåning till följd av friköpet. Vi har sedan tidigare haft ett mycket bra banksamarbeten i friköpsprocesser, exempelvis med Handelsbanken. Det är dock upp till alla medlemmar att låna av vilken bank man önskar för att finansiera sitt friköp och många väljer av naturliga skäl att låna av sin nuvarande bank, detta särskilt om man har bundna lån.

3.8 Särskilt om partiellt friköp

Det som har beskrivits i denna förstudie tar sin utgångspunkt i den vanligaste formen av friköp som innebär att Föreningen fattar ett beslut om likvidation och att Föreningen därmed kommer att upplösas. Det är dock möjligt att genomföra partiellt friköp i bostadsrättsföreningar vilket innebär att endast vissa fastigheter säljs ut till medlemmarna. Under förutsättning att det finns minst tre bostadsrätter kvar i Föreningen samt att de kvarvarande bostadsrätterna inte får en sådan spridning att de inte anses kunna ändamålsenligt samverka i den befintliga bostadsrättsföreningen är ett partiellt friköp möjligt. I Föreningen skulle det eventuellt kunna vara möjligt att genomföra ett partiellt friköp så länge som Föreningen fortsätter att upplåta minst tre av de befintliga bostadsrätterna. Huruvida dessa får en sådan spridning eller inte att de kan anses ändamålsenligt samverka i bostadsrättsföreningen måste avgöras mot bakgrund av vilka bostäder som kvarstår i Föreningens ägo efter ett eventuellt friköp.

Stora delar av det som beskrivs i denna förstudie och de beräkningar som återfinns i bilagorna är bra utgångspunkter oavsett om det handlar om friköp genom likvidation eller partiellt friköp avseende några bostäder i Föreningen. Den stora skillnaden vid partiellt friköp är att Föreningen inte går i likvidation utan fortsätter sin verksamhet efter eventuell avstyckning samt försäljning av vissa fastigheter.

För att genomföra ett partiellt friköp krävs att Föreningen fattar beslut på en föreningsstämma. Det gäller då ett partiellt friköp förutsätter avstyckning samt försäljning av fastigheter vilket är att beteckna så som en väsentlig förändring av Föreningens hus. I praktiken krävs normalt två stämmor för att fatta beslut i dylika frågor mot bakgrund av att samtliga medlemmar i Föreningen sällan förenar sig om ett beslut. Det går däremot bra att flera olika beslut fattas på en och samma stämma under förutsättning att gällande majoritetskrav uppfylls för varje enskilt beslut. Vid ett partiellt friköp krävs att beslut fattas av föreningsstämman om att överlåta hus som tillhör Föreningen. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör Föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Det innebär att beslutet är giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Längre gående villkor för att beslutet ska bli giltigt får föreskrivas i stadgarna. För er del finns det i dagsläget inga längre gående bestämmelser i nuvarande stadgar avseende ett sådant beslut.

Förutom ovan angivna krav om beslut på föreningsstämmor ska alltid minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ha gått med på beslutet. Med tillämpning av reglerna för detta anses samtycke föreligga till en överlåtelse av Föreningens hus om bostadsrättshavaren röstat för beslutet vid den en av de två obligatoriska stämmorna. En medlem kan alltså välja att ge sitt samtycke vid antingen den första eller den andra stämman. Vidare krävs det också att det finns ett likadant samtycke för varje bostadsrättshavare i varje hus som överlåtelser omfattar. I praktiken krävs det alltså att varje medlem i berört radhus i Föreningen är

för en försäljning för att kunna aktualisera ett partiellt friköp genom att Föreningen ska kunna överlåta småhusen för friköp.

Förutom överlåtelse av hus kommer, som tidigare nämnts, även andra beslut bli nödvändiga att fatta på en föreningsstämma vid ett partiellt friköp. Det kommer att krävas att Föreningen tar beslut om exempelvis lantmåteriförrättning i syfte att avstycka fastigheten och fördela andelar i befintlig och eventuell ny gemensamhetsanläggning. Detta beskrivs närmre under avsnitt 3.1 och 3.4. Det kan dock redan här konstateras att sådana typer av beslut kan ses som en väsentlig förändring i Föreningens fastighet vilket innebär att beslutet alltid måste fattas på föreningsstämma. Besluten torde även innebära att lägenheter i Föreningen förändras på ett sådant sätt att en särskild regel om kvalificerad majoritet blir tillämplig och även dessa beslut kommer behöva fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Utgångspunkten för er Förening är att minst två tredjedelar krävs för att åstadkomma ett partiellt friköp för varje huslänga och att det förekommer en del andra beslut som måste godkännas av föreningsstämman än bara överlåtelsen av småhus. Med Föreningens totala antal om 26 stycken bostadsrätter, förutsatt att samtliga bostadsrätter är representerade på föreningsstämmorna, krävs minst 18 röster för att uppnå två tredjedelars majoritet. Vidare krävs det som påpekats att för beslut om överlåtelse av Föreningens hus att bostadsrättsinnehavarna ger sitt samtycke på antingen den första eller den senare stämman för att det ska bli giltigt.

4. EKONOMI

4.1 Marknadsvärden och nettofriköpspris

Försäljningspriserna av bostadsrätter till Föreningen och småhusfastigheter tillbaka till medlemmarna grundar sig på aktuella marknadsvärderingar avseende de friköpta småhusen. Mellanskillnaden av priset för bostadsrätten och för priset för den friköpta fastigheten är det nettofriköpspris som medlemmarna i praktiken betalar till Föreningen.

Försäljningspriset för bostadsrätten bestäms med utgångspunkt i marknadsvärdet/priset för ett friköpt småhus med avdrag för nettofriköpspriset. Nettofriköpspris beräknas utifrån kostnaderna för att lösa Föreningens lån samt kostnaderna för att genomföra friköpet och avveckla Föreningen.

Exempel 1:

Ett friköpt hus värderas till 6 300 000 kronor. Bostadsrättens andel av Föreningens lån och genomförandekostnader i Föreningen är totalt 1 557 352 kronor (nettofriköpspriset). Bostadsrätten kommer då att säljas till Föreningen för 4 742 648 kronor (6 300 000 – 1 557 352 kronor) och fastigheten därefter genast säljas till medlemmen för 6 300 000 kronor. Medlemmen

gör en avräkning för priset på bostadsrätten när den friköpta fastigheten ska betalas och betalar därmed 1 557 352 kronor (nettofriköpriset) till Föreningen när friköpet genomförs.

De värderingar som i samband med denna förstudie har gjorts av husen som bostadsrätter saknar i princip betydelse när Föreningen beslutat att gå i likvidation. Eftersom alla då är medvetna om att friköpen kommer att genomföras är det bara värderingen som friköpt fastighet som har betydelse. Vidare kommer en ny värdering att genomföras i samband med friköpet. Detta för att det också ska ligga i linje med Skatteverkets särskilda ställningstagande 2010-11-03 (Dnr 131 627912–10/111) om friköp av fastighet från bostadsrättsförening.

Om en bostadsrättshavare har bättre standard till följd av egna investeringar föranleder det normalt sett ett högre värde/pris både på huset och på bostadsrätten. Nettofriköpspriset ska normalt sett inte påverkas av detta eftersom förbättringen redan "ägs" av bostadsrättshavaren. Om däremot komponenter eller byggnadsdelar som Föreningen har ekonomiskt ansvar för har väsentligt olika skick kan detta föranleda justering av nettofriköpspriset. Ett alternativ kan i en sådan situation dock vara att bostadsrättsföreningen genomför sådant underhåll som gör att husen kan anses vara i ett jämförbart skick innan Föreningen går i likvidation.

Om alla hus har ungefär samma underhållsstatus och det inte finns några tekniska brister som bostadsrättsföreningen ansvarar för ska nettoköpeskillingen som utgångspunkt fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

4.2 Kapitalvinstbeskattning och uppskov

När en medlem säljer sin bostadsrätt till Föreningen kan det uppkomma kapitalvinst (reavinst) eller kapitalförlust. Detta beror huvudsakligen på vilket pris bostadsrättshavaren betalat för sin bostadsrätt när hen köpte den. Eventuella förbättringar av bostaden och andelen av Föreningens amorteringar (löpande kapitallånskott) får dock tillgodoräknas vid beräkningen av kapitalvinsten. Vinst vid försäljning ska beskattas som inkomst av kapital med 22 %. Vid kapitalvinst överstigande 50 000 kronor går det i normalfallet att begära uppskov med att betala skatten. Anledningen är det vid ett friköp betraktas som att man flyttar till en ersättningslägenhet skattemässigt. Observera att dessa regler kräver att man är skriven på fastigheten vid överlåtelsen. Den årliga skatten på uppskovsbeloppet är borttagen sedan den 1 januari 2021.

Exempel:

Om kapitalvinsten exempelvis är 100 000 kronor så är kapitalvinstskatten 22 000 kronor

I Bilaga 3 beskrivs vidare vad kapitalvinstskatten skulle kunna bli vid en försäljning av bostadsrätter till Föreningen. En sådan försäljning är en förutsättning för ett friköp. I exemplen i Bilaga 3 har kapitalvinsten beräknats utifrån att bostadsrättshavarna vill utnyttja möjligheten till uppskov. Det fungerar som ett slags garanterat lånelöfte av staten för det aktuella vinstbeloppet.

Som beskrivits ovan måste hänsyn tas till den kapitalvinstskatt som uppstår med anledning av att bostadsrätterna säljs till Föreningen. Denna kapitalvinstskatt kan möjligen förefalla såsom en direkt kostnad för ett friköp. Det bör dock noteras att det som sker är att denna kapitalvinstskatt realiserar i ett tidigare skede än vad som annars hade varit fallet. Man kan beskriva det såsom att en latent skatt belastar fastigheten vilken den nuvarande ägaren förr eller senare blir tvungen att betala. Detta naturligtvis förutsatt att en försäljning ger större intäkter än inköpspris tillsammans med omkostnader för bostadsrätten. På så sätt innebär en kapitalvinstbeskattning vid friköp inte en större kostnad än vad som annars hade varit fallet vid exempelvis en försäljning, utan endast en tidigare realisering av den.

4.3 Ekonomin i samfällighetsföreningen

I Bilaga 2 upptas preliminära kostnader för varje fastighet för det fallet att en samfällighetsförening kommer att behöva upprättas. Vi har i beräkningarna utgått från en preliminär kostnad för detta om ca 922 kronor i månaden som ska erläggas av varje fastighetsägare. Denna uppskattning har gjorts utifrån Föreningens nuvarande kostnader för sådana uppgifter som kan tänkas ingå i blivande gemensamhetsanläggningar såsom fiber, vatten, avlopp och avgift för nuvarande samfällighet.

Eventuellt kan det tänkas att de avstyckade fastigheterna ur Föreningens Fastighet kommer att erhålla olika andelstal i gemensamhetsanläggningarna med utgångspunkt i nyttjandet av densamma. Hur fördelningen av andelstal (och därmed kostnaderna) i gemensamhetsanläggningarna blir är därför helt beroende av vad lantmätaren beslutar.

Vidare ska det också påpekas att samfällighetsavgiften inte är frivillig utan varje fastighetsägare har en skyldighet att ingå i samfällighetsföreningen och betala avgiften som beslutas av samfällighetsföreningens stämma. Naturligtvis kan avgiften som uttages i en samfällighetsförening inte användas till annat än de ändamål som föreningen bildats för att förvalta. *Se avsnitt 3.5*

4.4 Utdelning av likvidationsboet

När alla köp och försäljningar är klara och alla kostnader är reglerade återstår en kassa i likvidationsboet som delas ut till de före detta medlemmarna efter insatsandelarna, så kallad skifteslikvid. Eftersom nettoköpeskillingen i princip ska motsvara den andel av Föreningens lån och genomförandekostnader som belöper på varje bostadsrätt kommer likvidationsboet inte förfoga över några betydande tillgångar efter friköpet. Utdelningen som sker i samband med att Föreningen upplöses utdelningsbeskattas med 30 %. Hela beloppet beskattas, utan avdrag för insats, eftersom den ersättning som medlemmen erhållit vid försäljningen av bostadsrätten innefattar en kompensation för insatsen i Föreningen. Eftersom beloppet ska behandlas som utdelning enligt inkomstskattelagen gäller även att det som ska tas upp till utdelningsbeskattning avser endast den del som överstiger inbetalda avgifter under beskattningsåret. *Se Skatteverkets särskilda*

ställningstagande 2010-12-14 (131 753358-10/111) om utdelningsbeskattning av medlemmar vid likvidation bostadsrättsförening.

Belopp som Föreningen betalar ut eller på något annat vis tillgodogörs till medlemmarna ska ses som utskiftat belopp. Däremot är ett möjligt sätt att minimera utdelningsskatten för medlemmarna genom att Föreningen avstår från att ta ut avgifter från medlemmarna under en period innan den går i likvidation. Detta innebär att man försöker dränera Föreningens likvida medel och på så vis minska skifteslikviden. Alternativt kan Föreningen återbetala det innevarande verksamhetsårets avgifter. Detta innebär en möjlighet att föra tillbaka pengar till medlemmarna utan att några skattekonsekvenser aktualiseras. Beräkningsgrunden för årsavgifterna baseras på andelstal.

4.5 Genomförandekostnader i Föreningen

Kostnaden för projektledning inklusive likvidatorsuppdrag genom hela friköpsprocessen är två av de viktigaste genomförandekostnadsposterna. Total kostnad för projektledning och likvidator för friköpsprocessen samt förstudie uppgår enligt offert från Jurideko Fastighetspartner till ca 26 469 kronor/lägenhet (ink. moms) vid likvidation. Utöver detta är sannolikt kostnaden till lantmäteriet för genomförande av lantmäteriförrättning den största enskilda kostnadsposten vid ett friköp. I kalkylerna har vi, efter samtal med lantmäteriet, uppskattat lantmäterikostnader till ca 300 000 kronor. Detta belopp kommer att kunna preciseras närmre efter att en dialog inletts med ansvarig lantmätare.

I övrigt kan nämnas att det finns vissa mindre kostnader för uppdelning av pantbrev och lösen av lån som kan bli aktuella. Föreningen behöver också ta hänsyn till de kostnader för kvarstående redovisning och revision som uppkommer tiden efter att friköpen har genomförts.

Vid beräkning av nettofriköpspriset ska även hänsyn tas till befintliga kassatillgångar i Föreningen samt kostnader för nära förestående underhållsåtgärder, i den mån kostnaderna inte täcks av månadsavgiften. Enligt uppskattning uppgår Föreningens kassatillgångar ca 727 627 kronor. Detta belopp har vi tagit hänsyn till i kalkylerna för att beräkna nettofriköpspriset. Vilka kostnader för nära förestående underhållsutgifter Föreningen väntas få saknas det uppgift om och har därför inte tagits med i beräkningarna. För en mer exakt beräkning i detta avseende måste uppgifter för underhållskostnader samt kassatillgångar i Föreningen inhämtas per dagens datum, vilket är svårt att både tillhandahålla för Föreningen och svårt att justera löpande i beräkningarna.

4.6 Eventuella skattekonsekvenser för Föreningen

En bostadsrättsförening som trätt i likvidation och sålt fastigheten, behåller sin beskattningskaraktär som privatbostadsföretag tills Föreningen är helt upplöst. Detta trots att Föreningen efter försäljningen av fastigheten egentligen inte är ett privatbostadsföretag, då Föreningen inte längre

tillhandahåller bostäder åt sina medlemmar. I och med att Föreningen säljer samtliga fastigheter (avstyckade fastigheter ur Fastigheten) kan eventuellt kapitalvinst uppkomma för Föreningen. I det fall sådan uppstår är detta belopp skattepliktigt för Föreningen med 22 % vilket i sin tur påverkar det nettofriköpspris varje bostadsrättshavare/blivande fastighetsägare ska erlægga. Förenklat beskrivet beräknas Föreningens kapitalvinst eller kapitalförlust genom att ursprunglig anskaffningskostnad för föreningens fastighet tillsammans med återköpet av bostadsrätterna jämförs med försäljningspriset för de aktuella friköpta fastigheterna. Enligt våra preliminära kalkyler kommer inte någon sådan skatt uppkomma för Föreningen. En ytterligare kontroll av detta kommer att göras innan friköpen genomförs.

4.7 Genomförandekostnader för medlemmarna

Nedan redogörs för två av de största kostnadsposterna som uppkommer för medlemmarna i Föreningen vid ett friköp. Dessa är lagfartskostnaden (även kallat stämpelskatt) och pantbrevskostnaden.

Lagfartskostnaden betalas eftersom varje ny ägare till en fastighet måste ansöka om lagfart. Lagfarten fungerar som en officiell registrering för vem som är ägare till en fastighet. Lagfartsavgiften vid fastighetsköp är 1,5 % på köpeskillingen jämte en fast avgift om 825 kr. Om man t.ex. köper en fastighet för 1 000 000 kronor betalar man totalt 15 825 kronor i lagfartsavgift (15 000 + 825).

För tydlighetens skull beskrivs lagfartskostnader för fastigheterna efter värdering av fastighetsmäklaren Jacob Hanna nedan (värderingen uppdateras inför friköpet);

LAGFARTSKOSTNADER			
Adress	Pris friköpt fastighet		
Ex. 1			6 300 000
Ex. 2			6 700 000
Ex. 3			7 000 000
Adress	Lagfartskostnad	Fast avgift	Totalt
Ex. 1	94 500	825	95 325
Ex. 2	100500	825	101 325
Ex. 3	105000	825	105 825

Pantbrev används som säkerhet för bostadslån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av en pantsatts fastighets eller bostadsrätts värde och detta registreras som in-teckning i fastighetsboken. När en fastighet byter ägare löser den gamla ägaren sina eventuella lån hos banken, får tillbaka sina pantbrev och överlämnar dessa till den nye ägaren som använder dem för sina lån. Pantbrev krävs för lån som innehas med fastigheten som säkerhet efter friköpet. Pantbrevskostnaden uppgår till totalt 2 % av pantbrevs beloppet som behöver tas ut.

Föreningen har idag totala pantbrev i Fastigheten med ett belopp uppgående till 39 906 000 kronor. Föreningens panter kan i samband med friköpen delas upp på de 26 blivande fastigheterna som genom friköpet försäljs till medlemmarna.

Denna uppdelning görs på så sätt att varje fastighet erhåller storlek på pantbrev i förhållande till den tidigare bostadsrättens andelstal. För de tre fastighetstyperna som värderas enligt ovan erhåller dessa pantbrev enligt tabellen nedan;

PANTBREV			
	Tot. Pantbrev	Andelstal (%)	Pantbrev från BRF
Ex. 1	39 906 000	3,85%	1 536 381
Ex. 2	39 906 000	3,85%	1 536 381
Ex. 3	39 906 000	3,85%	1 536 381

Om summan av befintliga lån och genomförandekostnader understiger detta pantbrevsbelopp behöver man inte ta ut några nya pantbrev och får alltså inte någon pantbrevskostnad i samband med friköpet. Om summan av befintliga lån och genomförandekostnader däremot överstiger detta pantbrevsbelopp som erhålls av Föreningen måste fastighetsägaren betala en pantbrevskostnad. Denna kostnad är 2 % av det överskjutande belopp som man söker in-teckning för i samband med friköpet.

Ex 1.1 Pantbrevskostnad

Detta innebär exempelvis att om man har lån idag på 3 995 000 kronor och ska låna till nettofriköpspriset och lagfartskostnaden till ett belopp om 1 652 677 kronor (1 557 352 + 95 325) så kommer de pantbrev man får från Föreningen, d.v.s. 1 536 381 kronor inte att räcka till. Man behöver i det fallet ta ut nya pantbrev på resterande 4 111 296 kronor och får 84 245 kronor i total pantbrevskostnad. Detta räknas ut genom att man betalar 2 % av det kvarvarande pantbrevsbehovet på 4 111 296 kronor (vilket blir 82 226 kronor) plus avgiften på att ta ut pantbrev (som är 2 % av 82 226 kronor) vilket blir 1 645 kronor plus en fast avgift om 375 kr.

I tabellerna i bilaga 3 följer flera olika exempel för pantbrevskostnad för friköp av de aktuella fastigheterna.

5. BERÄKNINGAR OCH JÄMFÖRELSER

Under denna rubrik tillsammans med beräkningar i bilagorna presenteras en översikt över vilka kostnader som finns vid en friköpprocess och hur boendekostnaderna förändras efter att ett friköp är genomfört. Notera att alla dessa uppgifter endast är exempel för att ge medlemmarna en ungefärlig uppfattning av effekterna av ett friköp. Kalkylerna kommer att gås igenom på informationsmötet.

Bilaga 1, **jämförelse av marknadsvärde och genomförandekostnader**, avser att ge en uppfattning av om det är fördelaktigt sett ur ett marknadsvärdesperspektiv att genomföra ett friköp eller inte. Kalkylen bygger på de marknadsvärderingar som har gjorts av Fastighetsmäklaren Jacob Hanna, Fastighetsbyrån, som har värderat lägenheterna dels som bostadsrätt idag, dels såsom friköpta småhus. Jämförelsevärdet ger en möjlighet att jämföra dagens bedömda marknadsvärde med det bedömda marknadsvärdet efter friköp med hänsyn till de genomförandekostnader som uppkommer vid ett friköp.

Bilaga 2, **boendekostnadsjämförelse**, avser att visa hur er boendekostnad kan förändras med anledning av ett friköp. Avgiften idag kan jämföras med en ny boendekostnad bestående av ny räntekostnad, fastighetsavgift, samfällighetsavgift, merkostnad för försäkring och eventuell kapitalvinstkostnad. Notera att den tydligaste påverkan på boendekostnaden beror på att bostadsrätthavare till skillnad från Föreningen får göra avdrag med 30 % av räntekostnaden. En exempelkalkyl över amorteringar utifrån beräkningarna följer även här. Viktigt att ta hänsyn med gällande amorteringskrav är att vi i beräkningarna har valt att lägga amorteringarna utanför kostnadstabellerna då dessa utgör en utgift och ska inte blandas ihop med kostnadsposter. Amorteringarna betalar varje låntagare till sig själv genom att hela tiden sänka sin egen belåningsgrad och detta märks väldigt tydligt vid exempelvis en framtida försäljning av fastigheten.

Bilaga 3, **exempel kapitalvinstbeskattning och pantbrevskostnader**, avser att ge exempel på vilken kapitalvinstskatt som kan uppkomma vid ett friköp och vilken månadskostnaden blir för denna. Tabellen är kopplad till exemplen för genomförandekostnaderna och de är numrerade på samma sätt. Det finns flera exempel med olika pris för köp av bostadsrätterna. Det löpande kapitaltillskott har beräknats utifrån att den gemensnittliga årliga amortering som skett multiplicerats med antal år för innehavet samt andelstalet för bostadsrätten. Av Föreningens ekonomi framgår att befintliga lån i Föreningen uppgick till 39 840 828 kronor. Vidare har också pantbrevskostnaden förtydligats i en särskild tabell.

Bilaga 4, **mäklarvärdering**, utförd av Jacob Hanna på Fastighetsbyrån.

Sammanfattningsvis visar kalkylerna för de bostäder som värderats, efter hänsyn tagits till genomförandekostnader, en ökning av marknadsvärde efter ett genomfört friköp. Det beräknade övervärdet för fastigheterna (de bostäder som värderats) som friköpta är ca 42 648 kronor för fastigheterna. Friköp förefaller alltså vara positivt för alla lägenhetstyper om man ser det ur ett renodlat marknadsvärdeperspektiv.

En annan viktig del att ha i åtanke är att se till vilka boendekostnadssänkningar medlemmarna kan uppnå genom friköpet. I boendekostnadsjämförelsen framkommer att friköp i det här fallet kan leda till sänkta boendekostnader omkring ca 4 200 kronor i månaden beroende på vilka kostnader för kapitalvinst som varje bostadsrättshavare blir tvungen att betala. Denna kapitalvinst beror på, som beskrivits ovan, till vilket pris bostaden förvärvats, när bostaden förvärvats samt vilka amorteringar som skett under tiden för innehavet av bostadsrätten. En del av den beräknade boendekostnadssänkningen bör dock användas till att göra egna avsättningar för kommande underhåll. Även med detta i beaktande uppkommer med all sannolikhet en markant boendekostnadssänkning för alla medlemmar.

Brf Kistalunden - Förstudie

Bilaga 1

Jämförelse marknadsvärde och genomförandekostnader				
	Insatsandel	Exempel friköp med olika lånenivåer och inköpspris		
		3,85%	3,85%	3,85%
		147 kvm	147 kvm	147 kvm
Marknadsvärde bostadsrätt*		4 700 000	5 100 000	5 400 000
Marknadsvärde friköpt fastighet*		6 300 000	6 700 000	7 000 000
	Exempel:	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3
Genomförandekostnader föreningen				
Andel av föreningens lån		1 533 872	1 533 872	1 533 872
Konsultarvode		26 469	26 469	26 469
Lantmäteriföretning		11 550	11 550	11 550
Ränteskillnadsersättning och bankkostnader		5 775	5 775	5 775
Övriga kostnader (t.ex. extra kostnad redovisning, revision)		7 700	7 700	7 700
Banktillgångar		-28 014	-28 014	-28 014
Summa lån, kostnader i föreningen (nettofriköpspris)		1 557 352	1 557 352	1 557 352
Genomförandekostnader medlem				
Lagfartskostnad (1,5 % av marknadsvärde/pris)		95 325	101 325	105 825
Pantbrevskostnad 2 % av totalt lånebelopp		84 245	91 304	96 598
(Kapitalvinstskatt inkluderas ej här)		-	-	
Utdelningsskatt		-	-	
Summa alla genomförandekostnader		1 736 922	1 749 981	1 759 775
Jämförelsevärde friköpt fastighet				
Marknadsvärde Friköpt fastighet - genomförandekostnader		4 742 648	5 142 648	5 442 648
Övervärde friköpt fastighet		42 648	42 648	42 648

*Marknadsvärde bostadsrätt och marknadsvärde friköpt fastighet har värderats av fastighetsmäklaren Jacob Hanna

Bilaga 2

Boendekostnadsjämförelse			
Exempel:	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3
Månadsavgift idag	8 925	8 925	8 925
Lån för genomförandekostnad totalt	1 736 922	1 749 981	1 759 775
Nettoräntekostnad/mån, 3,5 % ränta, 30% avdrag	3 546	3 573	3 593
Fastighetsavgift/mån , from 2029	0	0	0
Samfällighet	922	922	922
Merkostnad försäkring/mån	175	175	175
Delsumma	4 644	4 670	4 690
Kapitalvinstkostnad/mån	0	0	0
SUMMA jämförbara boendekostnader (*)	4 644	4 670	4 690
Boendekostnadssänkning/mån	4 281	4 255	4 235
Boendekostnadssänkning/år	51 378	51 061	50 822

(*) Denna jämförelse är bara ett exempel för att få en uppfattning av hur boendekostnaderna förändras. Kostnader för eget ansvar för yttre underhåll samt eventuell ny egen amortering på lån tillkommer efter friköpet.

Bilaga 3

Pantbrevkostnad	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3
Lån idag (exempel)	3 995 000	4 335 000	4 590 000
Säljer BR till BRF (MVfriköpt - nettofriköpspris)	4 742 648	5 142 648	5 442 648
Köper Fastighet av BRF (MV friköpt)	6 300 000	6 700 000	7 000 000
Nettofriköpspris	1 557 352	1 557 352	1 557 352
Lagfartkostnad	95 325	101 325	105 825
Lån/Pantbrevsbehov (lån idag+nettofriköpsp.+lf.kostn)	5 647 677	5 993 677	6 253 177
Andel av totala pantbrev från föreningen	1 536 381	1 536 381	1 536 381
Kvarvarande pantbrevsbehov	4 111 296	4 457 296	4 716 796
Pantbrevskostnad 2%	82 226	89 146	94 336
Pantbrev för ev. finansiering pantbrevskostnad	1 645	1 783	1 887
Total pantbrevskostnad	84 245	91 304	96 598

Kapitalvinstbeskattning vid försäljning av BR idag	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3
Ex. Försäljningspris	4 742 648	5 142 648	5 442 648
-Inköpspris	4 700 000	5 100 000	5 400 000
-Förbättringsutgifter	10 000	10 000	10 000
Kapitalvinst	32 648	32 648	32 648
Kapitalvinstskatt 22 %	7 183	7 183	7 183
Möjligt uppskovsbelopp (=uppskjuten skatt)	32 648	32 648	32 648
Uppskovsränta 2,27 % (togs bort 1/1/2021)	0	0	163
Uppskovsränta/månad	0	0	0
Totalkostnad kapitalvinst/mån	0	0	0

värdering

Jacob Hanna <jacob.hanna@fastighetsbyran.se>

Tor 2024-08-29 12:35

Till:Ömer Erdal <omer.erdal@live.se>

Hej Ömer!

Här nedan har du en bekräftelse för min värdering för era bostäder i BRF Kistalunden och om dessa i framtiden skulle bli äganderätter. Detta mail kan ni använda som värderingsunderlag.

Bostadsrättsförening:

Heklagatan 1-11: 4 700 000kr +/- 100 000kr

Heklagatan 15-47 : 5 400 000kr +/- 200 000kr

Heklagatan 49-53: 5 100 000kr +/- 100 000kr

Äganderätter:

Heklagatan 1-11: 6 300 000kr +/- 200 000kr

Heklagatan 15-47: 7 000 000kr +/- 200 000kr

Heklagatan 49-53: 6 700 000kr +/- 100 000kr

Återigen vill jag bara betona att värderingarna kan ändras beroende på olika faktorer som räntor, arbetslöshet, rådande marknadsläge etc.



Jacob Hanna

Fastighetsmäklare/Franchisetagare

[4,8 av 5 på reco.se](#)

Fastighetsmäklare / Franchisetagare

[4.8 av 5 på reco.se](#)

Fastighetsbyrån – Kista

Fastighetsbyrån – Upplands Väsby

073-682 19 20

08- 477 46 72

jacob.hanna@fastighetsbyran.se

fastighetsbyran.com

Kista

Kistagången 20, Box 1051, 164 25 Stockholm

Swedfab AB / Kista / Org.nr: 556718-2653

Upplands Väsby

Drabantvägen 9, 194 49 Upplands Väsby

Fastighetsbyrån Upplands-Väsby AB / Upplands Väsby / Org.nr: 556814-6368

[Behandling av personuppgifter](#)

Fastighetsbyrån



Bostadsrättsförening:
Heklagatan 49-53 : 5 100 000kr +/- 100 000kr
Äganderätter:
Heklagatan 49-53: 6 700 000kr +/- 100 000kr

Bostadsrättsförening:
Heklagatan 1-11: 4 700 000kr +/- 100 000kr
Äganderätter:
Heklagatan 1-11: 6 300 000kr +/- 200 000kr

Bostadsrättsförening:
Heklagatan 15-47 : 5 400 000kr +/- 200 000kr
Äganderätter:
Heklagatan 15-47: 7 000 000kr +/- 200 000kr

Laddst
flyg

Mer

Upptäck när
Heklagatan 34,

