



Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3

- Mervärden och dolda värden

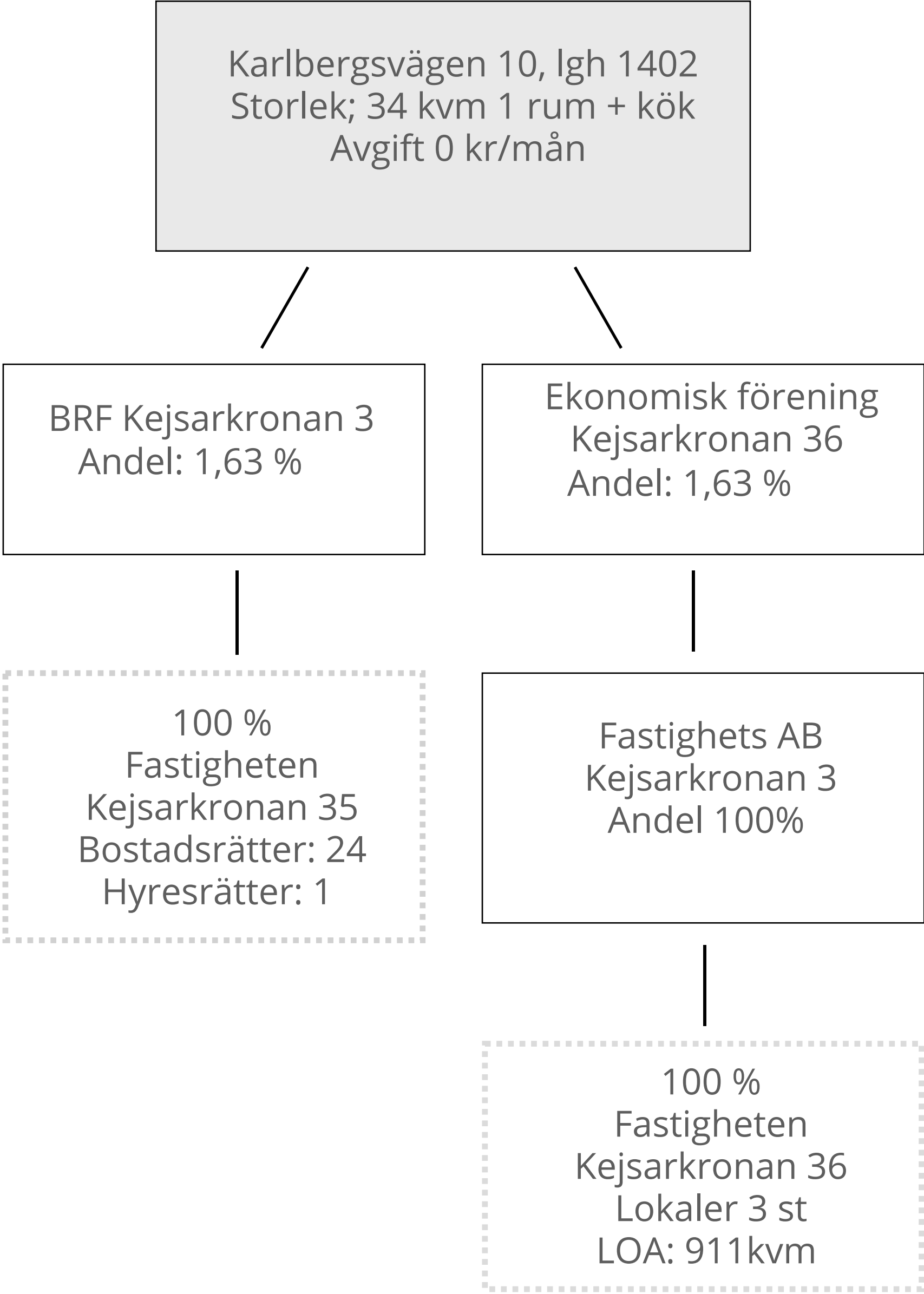
Bakgrund

Bostadsrättsföreningen var fram till 2017 en skattemässigt oäkta förening eftersom föreningen hade för stora intäkter från de tre lokalerna på entréplan. För att gå från en oäkta till en äkta föreningen genomförde föreningen 2016 en 3D-ombildning av fastigheten Kejsarkronan 3 och delade i och med ombildningen upp fastigheten Kejsarkronan 3 i två fastigheter, Kejsarkronan 35 och Kejsarkronan 36.

Fastigheten Kejsarkronan 35 består av 25 lägenheter där 24 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter och en lägenhet är upplåten som hyresrätt som nu ombildas till en bostadsrätt efter denna försäljningen.

Fastigheten Kejsarkronan 36 äger tre kommersiella lokaler på totalt 911 kvadratmeter som är uthyrda till Swedbank, Espresso House och Specsavers.

Fastigheten Kejsarkronan 36 såldes sedan till Fastighets AB Kejsarkronan 3 som i sin tur ägs till 100 % av Ekonomiska förening Kejsarkronan 36. Ekonomisk förening Kejsarkronan 36 ägs i sin tur av medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3. Som medlem i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3 blir man per automatik även medlem i Ekonomisk förening Kejsarkronan 36 med samma andelstal som i bostadsrättsföreningen. För aktuell lägenhet är andelstalet 1,63 % enligt ekonomisk plan. Både bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen har stora övervärden, vilket redovisas nedan.



Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3

Bostadsrättsföreningen har en väldigt stark ekonomi. Genom försäljningen av Fastigheten Kejsarkronan 36 har man skapat en skuldfri bostadsrättsförening som har övervärden i form av fordringar (utlånat kapital) till Fastighets AB Kejsarkronan 3, samt ägandet av en hyresrättslägenhet. Fastighets AB Kejsarkronan 3 amorterar årligen på skulden till föreningen och tack vare kapitaltillskottet behöver föreningen inte ta ut någon avgift från sina medlemmar. I avgiften, som är 0 kr, ingår el, internet och TV, grovsophämtning 2ggr/år och fönsterputsning 2ggr/år.

Jämförelse avgiftsfrihet och inkluderad hushållsel

Avgiftsfriheten och den inkluderade hushållselen innebär en lägre boendekostnad för bostadsrättsinnehavaren. I Vasastan ligger avgiften per kvadratmeter i snitt på 700 kr per kvadratmeter. Aktuell lägenhet skulle då ha en årsavgift på 23 800 kr och en årlig kostnad för hushållsel på ca 4 200 kr, vilket skulle innebära en total kostnad på 28 000 kr per år.

Snittavgift Vasastan/kvm
= 700kr/kvm
KBV 1402 34kvm
Snittavgift:
23 800/år

Kostnad hushållsel
4200 kr/år

Total besparing/år:
28 000kr

Ekonomisk förening Kejsarkronan 36

Som medlem i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3 blir du även medlem i Ekonomisk förening Kejsarkronan 36. Den ekonomiska föreningen är ägare av Fastighet AB Kejsarkronan 3 som äger och förvaltar Fastigheten Kejsarkronan 36. Fastigheten består av tre lokaler på totalt 911 kvm som är uthyrda till Swedbank, Espresso House och Specsavers.

Fastighetsvärde Kejsarkronan 36

Vid värdering av Fastigheten Kejsarkronan 36 har vi utgått från faktiska hyresintäkter och faktiska kostnader. Alltså baserat på fastighetens faktiska intäkter och kostnader under 2023/24 och ett generellt direktavkastningskrav så har fastigheten ett värde på ca 85mkr.

Värde Ekonomisk förening Vid värdering av ägandet i den ekonomiska föreningen och sedermera aktiebolaget ska man även ta andra balansposter i beaktning, så som skulder. Vid beräkning av den ekonomiska föreningens värde har vi utgått ifrån fastighetsvärdet och sedan tagit både den ekonomiska föreningens och aktiebolagets balansposter i beaktning. Med en värdering av fastigheten som baserat aktuell marknad så har den ekonomiska föreningen ett övervärde på 46 468 628 kr, varav aktuell lägenhets andel av värdet är

Hyresintäkter - 5 330 556 kr

Driftnetto - 4 199 006 kr

Fastighetsvärde - ca 85 000 000 kr

Genomsnittligt avkastningskrav - 4,99%

Fastighetsvärde: 85 000 000

Bokfört värde: - 43 230 791 k r

Eget kapital: 4 699 419 kr

Värde ek förening: 46 468 628kr

Andel värde ek förening: 757 438kr

Sammanfattning mervärden och dolda värden

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 3 har dolda mervärden. Dels äger man en hyresrättslägenhet som nu konverteras och säljs som bostadsrätt och dels äger medlemmarna, genom den ekonomiska föreningen, en fastighet som genererar vinst och ett positivt kassaflöde som i sin tur medför att föreningen kan ha nollavgift samtidigt som det genereras ett likviditets överskott där diskussioner pågår inom föreningen att fondera 50% av överskottet samt möjligtvis dela ut resterande 50% av överskottet till medlemmarna.

Kassaflöde	
Avgiftsbesparing	23 800
Besparing hushållsel	4 200
TOTAL Besparing	28 000

Andel av tillgångar	
Värde andel av hyresrätt	73 350
Värde andel av lokalytor	757 438
TOTALT Mervärde	830 788