

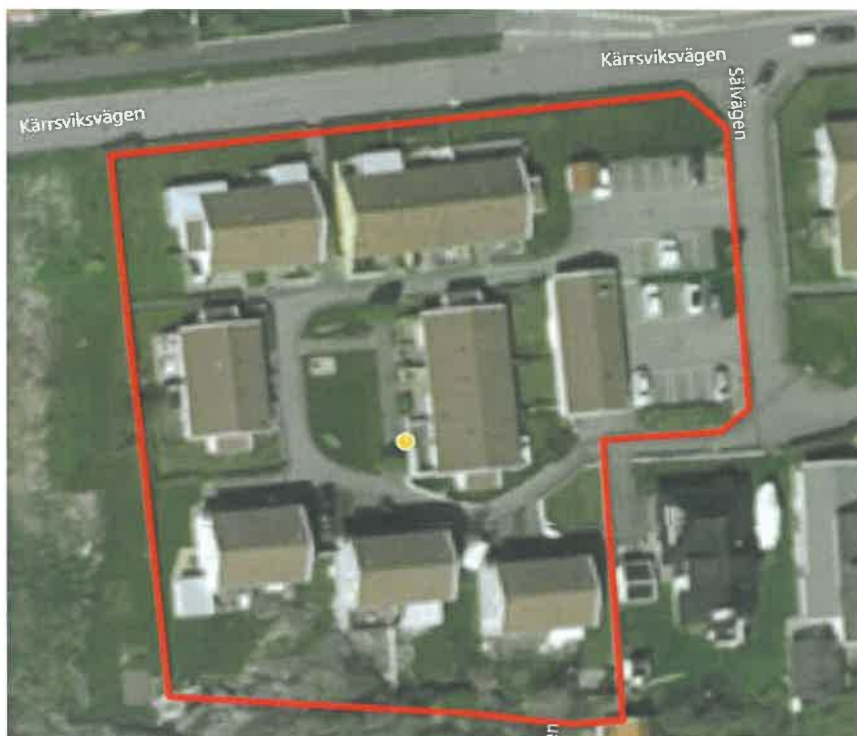
OMBILDNING

FRÅN BOSTADSRÄTT TILL EGET BOENDE

FRIKÖP

HSB Brf Kärrsvik

Öckerö kommun



Medlemsinformation om eventuellt friköp till eget ägande

Frågan om friköp ur HSB Brf Kärrsvik har väckts. Det är relativt vanligt med friköp ur bostadsrättsföreningar som har småhus. Orsak till friköp är främst att medlemmarna väljer denna väg för att få lägre boendekostnad. Önskan att bestämma mer själv är en annan faktor.

Friköp genomförs oftast efter det att föreningen beslutat om frivillig likvidation. För att bostadsrättsföreningen skall kunna lämna in en ansökan till Bolagsverket om att få en likvidator utsedd måste stämman vid två föreningsstämmor fatta beslut om att inleda frivillig likvidation. Vid den första stämman behöver beslut fattas med enkel majoritet och vid stämman två behöver beslut fattas med så kallad kvalificerad majoritet (två tredjedelar) av de röstande. Alternativt kan beslutet fattas på stämman ett med ja-röster från alla medlemmar. I detta fallet behövs även HSBs godkännande för ett giltigt likvidationsbeslut.

Nedan beskrivs din förenings förutsättningar för friköp. Har du ytterligare frågor så ta med dem till informationsmöten/stämmor. Det går också bra att se på vår hemsida samt att skicka frågor av mer personlig karaktär med e-post. Kontaktuppgifter finns i slutet av dokumentet

UPPDRAGET

Uppdragsgivare HSB Brf Kärrsvik

Fastighet Öckerö 1:744, Öckerö kommun.

Uppdraget Rangifer AB har av HSB Brf Kärrsvik fått uppdraget att utreda friköp/biträda med friköpet. Denna information bygger huvudsakligen på det material som erhållits från styrelsen och som hämtats in på annat håll, till exempel kreditgivare och Öckerö kommun.

INLEDNING

Bostadsrätt Att bo med bostadsrätt innebär att man är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten där man bor. Dessutom har man rätt att bo (nyttjanderätt) i en viss specificerad del av fastigheten, i ditt fall i ett småhus. För att finansiera byggnationen har bostadsrättsföreningen tagit upp lån med pantbrev i föreningens fastighet som säkerhet. Del av finansieringen har dessutom ordnats genom att de ursprungliga medlemmarna skjutit till egna insatser. Bostadsrättshavaren ansvarar i normalfallet för det inre underhållet i sin lägenhet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för yttre underhåll. Exakta regler finns i föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Medlemmarna kan vid behov låna till insatsen/köpeskillingen med sina respektive bostadsrätter som säkerhet.

Äganderätt Förslaget om friköp ger som slutresultat att medlemmen blir lagfaren ägare till en småhusfastighet. Finansiering av köpet sker genom att man antingen skjuter till egna kontanta medel eller, vanligast, att man lånar i bank mot säkerhet av pantbrev i den numera egna ägda fastigheten.

Ett friköp i sammandrag Avtalsmässigt görs omvandlingen från bostadsrätt till småhus genom att bostadsrätterna i steg ett säljs till föreningen. Därefter säljer föreningen tillbaka hus jämte mark med äganderätt till den före detta bostadsrättshavaren. Försäljningarna måste ske på villkor som är lagligt korrekta samt riktigt genomförda ur skatterättslig aspekt. När det kommer till att praktiskt göra en uppdelning är det en mängd åtgärder som skall genomföras. Man kan dela in åtgärderna i huvudgrupper enligt följande (se nästa sida):

- 1 Beslut i styrelsen.
- 2 Beslut på föreningsstämman.
- 3 Avstycka fastigheter och bilda gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.
- 4 Skriva avtal med bostadsrättshavarna och med externa intressenter som har olika typer av avtal.
- 5 Banktjänster; reglera belåning i förening och hos bostadsrättshavarna.
- 6 Hantera och/eller beskriva skattefrågor för bostadsrättsföreningen och för bostadsrättshavarna.
- 7 Genomföra likvidationen och slutligen rapportera till Bolagsverket.

En del av åtgärderna beskrivs mer i detalj nedan.

BESKRIVNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

*Bostads-
rätter*

Boarea och andelstal

Antal lgh	Boarea kvm	Andelstal
6	94,5	7,3153%
6	73	5,8187%
4	65,5	5,2990%
16	1267	100,0000%

*Servitut,
samfälligheter
inteckningar
arrenden mm*

Behov av servitut för att säkerställa åtkomst för underhåll på delar av husen får utredas vid lantmäteriförrättningen. Omfattning av blivande gemensamhetsanläggning får utredas vid lantmäteriförrättningen." Befintliga penninginteckningar uppgår till 13 823 000 kr.

Penninginteckningarna delas upp på de 16 st småhusfastigheter som bildas vid ett friköp i förhållande till andelstalen. En penninginteckning är en värdehandling som används som säkerhet för lån i fastigheten

*Detaljplane-
bestämmelser*

Detaljplanen bedöms tillåta uppstyckning i en tomt per lägenhet. Det är dock lantmäterimyndigheten som fattar besluten.

FÖRENINGENS BELÅNING

Bank	Lånebelopp kr	Räntesats	Bundet till	Ränta	Amort kr
Swedbank hypotek	2 438 533	1,60%	2031-12-22	39 017	85 000
Swedbank hypotek	4 312 135	2,18%	2028-09-25	94 005	20 992
	6 750 668	1,97%		133 021	105 992

Om bostadsrättsföreningen betalar av de bundna lånen i förtid kan ränteskillnadsersättning uppstå. På grund av de låga räntorna bedöms ränteskillnad dock ej uppstå.

BESKRIVNING HUR ETT FRIKÖP GÅR TILL

Avstyckning Bostadsrättsföreningen äger en registerfastighet med 16 st småhus. För att föreningen skall kunna sälja enskilda hus jämte mark till sina medlemmar, måste den nuvarande fastigheten avstyckas till en separat fastighet för varje småhus.

En särskild registerfastighet måste således bildas för varje hus jämte den mark som huset ligger på. Varje ny fastighet erhåller var sin andel i en nybildad gemensamhetsanläggning. Eventuellt behöver servitut bildas för att t.ex. säkerställa åtkomst för underhåll på svåråtkomliga delar av byggnader eller för att säkra rätt till ledningsdragningar. En fastighet för gemensamma anordningar kommer troligen att erfordras.

Vår rekommendation är att all mark som inte behövs för gemensamma ändamål styckas av som tomter till respektive småhus. Det vill säga att ett större område än skötselområdet blir tomt till småhuset.

Försäljning av bostadsrätten till

bostadsrättsföreningen Innan småhusen kan säljas skall föreningen köpa bostadsrätten från medlemmen.

Köp av småhus Nästa steg är att småhusen säljs till marknadspris till medlemmarna.

Energi-deklaration Energideklaration behöver inte göras enligt besked som erhållits från Boverket.

Bankmedverkan i friköpet Ett friköp med flera medlemmar och banker involverade är en komplicerad affär. För att likvidatorn skall kunna ha full kontroll på alla penningtransaktioner behöver betalning ske samma dag till anvisat konto varefter föreningens lån avamorteras och fastighetspanterna släpps.

Bostadsrätten som pant Den som har bostadsrätten pantsatt måste själv se till att lösa detta lån i samband med att bostadsrätten säljs och återköps som småhus. Styrelsen/likvidatorn måste bevaka pantsättningarna.

Prissättning

Friköpet sker genom att medlemmen säljer bostadsrätten till bostadsrättsföreningen och köper tillbaka den avstyckade fastigheten (småhuset). Detta sker samma dag. Preliminär nettoköpeskillingen, det vill säga den verkliga kostnaden för friköpet, kan utläsas i tabellen nedan.

Nettoköpeskilling är det belopp föreningen behöver få in för att kunna betala lägenhetens andel i lån samt kostnader för friköpet. Har du inget annat lån på bostadsrätten skall du låna ett belopp motsvarande nettoköpeskillingen. Nettoköpeskillingen fördelas i proportion till respektive lägenhets andelstal. Justering kan göras för till exempel avvikande skick eller skador för vilka bostadsrättsföreningen har ansvar för.

Alla gemensamma kostnader för friköpet ingår i nettoköpeskillingen, Tillkommande kostnad är dock att bekosta lagfart (1,5% på köpeskilling plus 825 kr) och att medföljande pantbrevsbelopp inte räcker till medlemmens privata lån.

Köpet av småhusfastigheten är en internaffär och måste göras till marknadspris, annars riskerar medlemmen uttagsbeskattning.

Bostadsrättspriset räknas ut som småhuspris minus nettoköpeskilling.

Antal lgh	Andelstal	Boarea kvm	Netto- köpeskilling	Medföljande pantbrevsbelopp
6	7,315%	94,5	715 658	1 011 187
6	5,819%	73	569 248	804 319
4	5,299%	65,5	518 408	732 486
16	100,0%	1 267	9 783 068	13 823 000

KAPITALVINST FÖR MEDLEMMEN

Medlemmen säljer sin bostadsrätt till föreningen och gör därmed en kapitalvinst. Uppskovsrätten återinfördes år 2020 vilket vid friköp innebär att man kan få uppskov att betala skatt för vinsten. Uppskovet gäller fram till nästa försäljning och då kan man få nytt uppskov om ersättningsbostaden är dyrare och är en bostadsrätt, ägarlägenhet eller villafastighet. Uppskovsrätten är begränsad till en vinst på 3 miljoner kr.

Principiell uppställning för kapitavinstberäkning.	
Villa pris när medlem köper av föreningen	3 000 000 kr
Avgår nettoköpeskilling	- 855 000 kr
Resulterar i följande pris som föreningen betalar för bostadsrätten	2 145 000 kr
Kapitalvinstberäkning:	
Försäljningspris bostadsrätten	2 145 000 kr
Avgår inköpspris	- 1 500 000 kr
Avgår avdragsgilla förbättringar	- 200 000 kr
Avgår kapitaltillskott (medlemmens andel i gjorda amorteringar)	- 17 000 kr
Kapitalvinst	428 000 kr

Eftersom avgiften på uppskov har tagits bort uppstår ingen skatt vid friköpet förutsatt att vinsten understiger 3 miljoner kr. Förutsatt att man ansöker om det så skall skatten betalas först när man flyttar vidare utan att köpa en ny bostadsrätt eller villa. Vinst över 3 miljoner kr beskattas med 22%.

KAPITALVINST FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningens försäljning till medlemmarna är också skattepliktig. I det här fallet bedöms en skattepliktig vinst uppstå resulterande i en skatt på cirka 1 325 000 kr. Den kostnaden är med i friköpsbudgeten.

LIKVIDATION

<i>Upplösning av föreningen</i>	Vid ombildning från bostadsrätt till äganderätt avvecklas bostadsrättsföreningen i slutet av processen. Oftast inleds processen genom beslut på föreningsstämma att försätta bostadsrättsföreningen i frivillig likvidation. En likvidator tillsätts av Bolagsverket och föreningens styrelse avgår. Att avveckla en förening tar lång tid. Efter det att föreningen fått en likvidator åligger det denne att kalla på okända borgenärer m.m. Medlemmarna kvarstår i föreningen under likvidationen och föreningsstämmans befogenheter finns kvar. Om föreningen efter betalning av sina skulder har några tillgångar kvar fördelas dessa ut till medlemmarna. Detta sker i enlighet med de regler som finns i bostadsrättslag, lag om ekonomiska föreningar och i föreningens stadgar.
<i>Beslut om frivillig likvidation</i>	Beslut om frivillig likvidation kan fattas på föreningsstämma där det krävs att förslaget biträds av minst 2/3 av de röstande. Kallelse till stämma med beslut om likvidation skall göras <u>fyra veckor</u> i förväg. Enligt §47 i stadgarna skall ett beslut om friköp (Likvidation) godkännas av HSB för att bli giltigt.
<i>Besiktningar och försäkring</i> <i>Friskrivning</i>	Eftersom säljaren, bostadsrättsföreningen, så småningom avvecklas genom likvidation finns det ingen att hålla ansvarig om det skulle uppstå ett oväntat tekniskt fel i fastigheten. Skillnaden gentemot en normal fastighetsförsäljning är att man inte kommer att kunna ställa säljaren/bostadsrättsföreningen till svars för dolda fel eller brister. En friskrivningsklausul kommer att finnas i köpekontraktet. Beslut bör fattas huruvida teknisk besiktning av fastigheterna skall göras eller ej.

Arbetsgrupp För att underlätta genomförandet av en frivillig likvidation bör en rådgivande arbetsgrupp bildas som kan biträda likvidatorn. Exempelvis kan den gamla styrelsen bilda en sådan arbetsgrupp.

EKONOMI

Belåning Föreningen har 2 st. olika lån, ett är bundet till 2028 och ett till 2031.

För att lösa bundna lån i förtid uppstår teoretiskt ränteskillnadsersättning men eftersom räntan på lånen understiger gällande marknadsräntor bedöms ränteskillnadsersättning ej uppstå.

Värden Småhuspriset fastställs till gällande marknadsvärde för att bli godkänt av Skatteverket. Nettoköpeskillingen, som medlemmarna sammanlagt betalar, fastställs så att föreningen under avvecklingsperioden kan betala kreditgivare och andra fordringsägares uppkommande krav fram till dess att föreningen likviderats.

Olika standard mm Om en bostadsrättshavare har bättre standard till följd av egna investeringar föranleder det normalt sett ett högre värde/pris både på småhuset och på bostadsrätten. Nettoköpeskillingen förändras oftast inte eftersom förbättringen "ägs" av bostadsrättshavaren. Om däremot komponenter eller byggnadsdelar, som föreningen har ekonomiskt ansvar för (t ex värmepanna), har olika skick kan detta föranleda justering av nettoköpeskillingen.

Fastställande av nettoköpeskillning Samlad kostnad för friköpet består av lösen av föreningens lån och kostnader i samband med friköpet, till exempel kostnader för lagfart, lantmäteri- och likvidationskostnader. Efter justering för föreningens kassa fastställs en sammanlagd nettoköpeskillning.

Om alla hus har lika underhållsstatus och att det inte finns några tekniska brister som bostadsrättsföreningen ansvarar för, fördelas nettoköpeskillingen i förhållande till lägenheternas andelstal. Skälet är att stadgar och ekonomisk plan utgår ifrån att utgifter och intäkter i en bostadsrättsförening fördelas efter andelstal.

Om alla inte friköper direkt I den här kalkylen har vi kalkylmässigt räknat med att alla friköper samtidigt. Alla kalkyler baseras på detta. Om till exempel en medlem av tvingande skäl behöver få anstånd och köpa senare behöver övriga medlemmar betala i storleksordningen 40 000 kr mer initialt för att sedan få detta belopp återbetalt som en tilläggsköpeskillning när alla har friköp.

Överskott i likvidationen När likvidationen är klar återbetalas överskottet i likvidationsshotet till medlemmarna. Överskottet är skattepliktigt.

BOEKONOMI

*Ekonomi i
gemensamhets-
anläggningen*

I tabellen nedan visas en preliminär budget för blivande samfällighetsförening.

Kostnader för samfällighet	
El (gemensam)	300 000
Vägunderhåll, grönytor,	20 000
Fastighetsskötsel	10 000
Kabel-TV	30 000
Sophämtning	55 000
Förvaltningsarvoden	25 000
Underhåll byggnad	10 000
Försäkring	8 000
Övrigt, reserv	20 000
Vatten	95 000
Summa	573 000

Kalkyl för egen bostadsrätt			
Area	94,5	73	65,5
Andelstal	7,3153%	5,8187%	5,2990%
Beslutad men ej verkställd avgift för 2025, inkl. 25% höjning	116 521	92 683	84 406
Nu debiterad årsavgift kr/år exkl.el inkl. vatten	93 217	74 147	67 525
Beslutad höjning, 25%	23 304	18 537	16 881
Tillägg el, OBS kan variera	28 676	22 809	20 772

Summa årsavgift, inkl. el och VA efter beslutad avgiftshöjning	145 197	115 492	105 178
El, nu i avgiften ovan.	0	0	0
Vatten, ingår i avgiften	0	0	0
Uppvärmning	9 450	7 300	6 550
Sophämtning, i avgiften	0	0	0
Övrigt	2 000	2 000	2 000
Inre underhåll mm	2 835	2 190	1 965
Försäkring	3 000	3 000	3 000
Summa årskostnad	162 482	129 982	118 693
Månadskostnad som bostadsrätt	13 540	10 832	9 891

Kalkyl för ägt småhus efter friköp			
Lägenhet nr (löpnummer)	1	8	10
Area	94,5	73	65,5
Nettoköpeskilling	715 658	569 248	518 408
Antagen räntesats	3,50%	3,50%	3,50%
Ränta för lån	25 048	19 924	18 144
Avdragseffekt	-7 514	-5 977	-5 443
Taxeringsvärde	3 603 000	3 304 000	3 205 000

Netto kapitalkostnad för nettoköpeskillingen	17 534	13 947	12 701
Fastighetsavgift	10 638	10 638	10 638
El, nu i samfällighetsavgiften	0	0	0
Vatten, ingår i samfällighetsavgiften	0	0	0
Uppvärmning	9 450	7 300	6 550
Sophämtning, i samfällighet	0	0	0
Övrigt	4 000	4 000	4 000
Försäkring	5 000	5 000	5 000
Avgift samfällighetsföreningar	36 961	35 349	34 786
Yttre och inre underhåll, drift mm	17 010	13 140	11 790
Kabel TV, i samfällighet	0	0	0
Summa årskostnad	100 592	89 373	85 465
Månadskostnad som småhus	8 383	7 448	7 122

Kalkylmässig minskning av månadskostnad med hänsyn till beslutad avgift för år 2025			
	5 157	3 384	2 769
Månadsutgift för 1% amortering på nettoköpeskillingen	596	474	432

Styrelsen bedömer att det de kommande tre åren finns underhållsbehov på 5 775 000 kr. Utslaget per lägenhet blir det mellan 305 000 kr till 420 000 kr. Skall föreningen låna till investeringen med 3% ränta blir det en ytterligare avgiftshöjning på mellan 1 000 till 1 400 kr/månad.

Tabellerna redovisar schabloniserade kostnader. Siffrorna skall inte ses som en exakt boendekostnads kalkyl utan som ett beslutsunderlag som visar ungefärlig skillnad mellan de två boendeformerna. Obs att amortering på lån inte finns med i småhuskalkylen men vi har på egen rad visat vad 1% amortering på nettoköpeskillingen ger för utgift.

För privatpersoner gäller reglerna om tvångsamortering på 1% vid belåning mellan 50 till 70% av marknadsvärdet och 2% däröver. Därtill finns från 1 mars 2018 regler om extra amortering vid hushållsbelåning över 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Kostnadsposterna inre underhåll i bostadsrätt och ytter och inre underhåll i småhus är mycket individuell och beror på skick och eget eller köpt arbete. I kalkylen har vi lag på 150 kr/kvm och år för eget yttre underhåll efter friköp. År 2025 är det dock budgeterat för 493 000 kr i planerat underhåll vilket motsvarar 389 kr/kvm. Med eget arbete och ROT-avdrag kan man reducera kostnaden men man bör göra en egen bedömning här.

Räntenivån i småhuskalkylen ovan är vald för att spegla ett tänkt ränteläge för en köpare med hänsyn tagen till dagens ränteläge och till andel från föreningen övertagna lån.

Orsak till friköp är oftast att medlemmarna gör bedömningen att den lägre boendekostnaden fäller avgörandet.

Lägre boendekostnad baseras på följande faktorer:

Du som privatperson, kan minska din skatt genom ränteavdrag med 30% av erlagd ränta.

Eget arbete, till exempel att måla huset, är obeskattat till skillnad från att köpa tjänster externt via en bostadsrättsförening.

Du som privatperson kan få ROT-avdrag för utvändigt arbete på eget ägt småhus. Bostadsrättsföreningar har inte rätt till ROT-avdrag.

Bostadsrättsföreningen har kostnad för avskrivning, oftast lika med amortering på lånen. Som privat låntagare kan man oftast komma överens med banken om amorteringsfrihet.

Du, som medlem, kan ha belånat din bostadsrätt. Vid friköp skall du finansiera även nettoköpeskillingen.

På gott eller ont leder det egna ägandet till att områdets enhetliga karaktär på sikt förändras i mer individuell riktning. Färgsättning och till/ombyggnader kan bli individuella. En möjlighet att behålla en enhetlig färgsättning är att låta samfällighetsföreningen ansvara för färgsättningen.

Göteborg 2025-06-19

Rangifer AB

Håkan Olsson

Civilingenjör

Tel 031 10 78 53

Mobil 070 620 51 31

hakan.olsson@fforum.se

www.fforum.se



Bilagor

- Budget för friköp
- Uträkning av föreningens kapitalvinstskatt
- Utkast utdata förköpspriser
- Utkast samfällighetsbudget

EGNA ANTECKNINGAR