



Förstudie Friköp

Brf Klöver 716424-0603

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.....	7
2.2 LÅNEÖVERSIKT.....	7
3. GENOMFÖRANDET	8
3.1 AVSTYCKNING.....	8
3.2 SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.....	9
3.3 FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT, KÖP AV FASTIGHET	10
3.4 BANKMEDVERKAN.....	10
3.5 SÄRSKILT OM PARTIELLT FRIKÖP	10
4. EKONOMI	12
4.1 MARKNADSVÄRDEN OCH NETTOFRIKÖPSPRIS	12
4.2 KAPITALVINSTBESKATTNING OCH UPPSKOV	13
4.3 EKONOMIN I SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN	14
4.4 GENOMFÖRANDEKOSTNADER I FÖRENINGEN	14
4.6 EVENTUELLA SKATTEKONSEKVENSER FÖR FÖRENINGEN.....	15
4.7 GENOMFÖRANDEKOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA	15
5. BERÄKNINGAR OCH JÄMFÖRELSE	17

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och syftet med förstudien

Brf Klöver (nedan benämnd "Föreningen") har anlitat Nabo 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 eventuell avstyckning och beslut om att föreningen ska likvideras.

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/lägenheter 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.

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 28 stycken bostadslägenheter för permanentboende i par och radhus samt friliggande villor, fördelningen ser ut som följande:

- 12 fristående villor som är 124 m²
- 8 radhus som är 109 m²
- 4 radhus som är 58 m²
- 4 radhus som är 54,5 m²

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 § 36 Formuleringarna här är vanligt förekommande i stadgarna för bostadsrättsföreningar och överensstämmar väl med bostadsrättslagens bestämmelser och rättspraxis i övrigt.

Enligt § 45 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 bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningen 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 i direkt anslutning till 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 ytterligare 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 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 avstyckning och försäljning av delar av föreningens fastighet. Det krävs beslut på två föreningsstämmor med 2/3 majoritet av de röstande på den senare stämman.
2. **Avstyckning av fastigheter** samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. *Se dock avsnitt 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.

Genomförandet i detalj beskrivs utförligt i kommande avsnitt nedan.

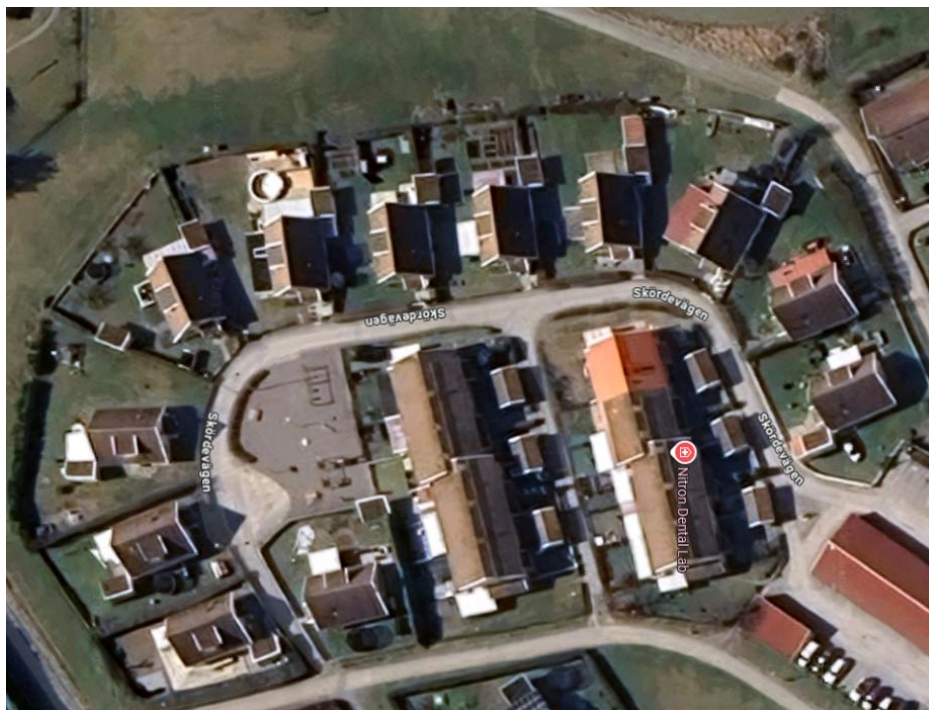
2. BESKRIVNING AV FÖRENINGEN

Föreningen består av totalt 28 bostadslägenheter, förelade i radhuslängor och friliggande villor. På varje radhuslänga finns 4 gavellägenheter, (två på varje gavel, totalt 8 stycken) Bottenvåningen har en lägenhet med uteplats på båda sidor. Övre plan har en egen entré via trappa samt en egen uteplats. I mitten av varje radhuslänga finns 4 radhuslägenheter på 104 kvm (totalt 8 stycken), fördelade parvis mellan gavellägenheterna. Dessa är större boenden i två plan och utgör längornas mittpartier.

De fristående villorna som är 12 tycken till antalet har en boyta på 124 kvm och är frikopplade från radhuslängorna, vilket innebär mer avskildhet och egen tomt.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 10 oktober 1991. Byggnationen av husen i föreningen påbörjades i januari 1991 och var klara för inflyttning i slutet av samma år.

Den totala boarean för Föreningens samtliga byggnader uppgår till ca 2 770 m². Hela denna yta utgör lägenhetsyta som upplåts till Föreningens medlemmar, bostadsrättsföreningen har inga lokalhyresgäster. Föreningen har utöver bostadsbyggnaderna även en gemensam tvättstuga, parkering och soprum. Några lägenheter har en tillhörande carport.



I tabellerna nedan framgår bostadsarea, insats och andelstal för lägenheterna utifrån vad som beskrivs i den ekonomiska planen.

Beteckning	Adress	Area	Antal RoK	Andelstal	Årsavgift
1	Skördevägen 118 A	54,5	2 rum och kök	0,0194	42 957
2	Skördevägen 118 B	58	2 rum och kök	0,0206	45 694
3	Skördevägen 118 C	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
4	Skördevägen 118 D	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
5	Skördevägen 118 E	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
6	Skördevägen 118 F	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
7	Skördevägen 118 G	58	2 rum och kök	0,0206	45 694
8	Skördevägen 118 H	54,5	2 rum och kök	0,0194	42 568
9	Skördevägen 120 A	54,5	2 rum och kök	0,0194	42 568
10	Skördevägen 120 B	58	2 rum och kök	0,0206	45 694
11	Skördevägen 120 C	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
12	Skördevägen 120 D	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
13	Skördevägen 120 E	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
14	Skördevägen 120 F	104	4 rum och kök	0,0388	81 634
15	Skördevägen 120 G	58	2 rum och kök	0,0206	45 694
16	Skördevägen 120 H	54,5	2 rum och kök	0,0194	42 568
17	Skördevägen 94	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
18	Skördevägen 96	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
19	Skördevägen 98	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
20	Skördevägen 100	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
21	Skördevägen 102	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
22	Skördevägen 104	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
23	Skördevägen 106	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
24	Skördevägen 108	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
25	Skördevägen 110	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
26	Skördevägen 112	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
27	Skördevägen 114	124	5 rum och kök	0,0441	97 258
28	Skördevägen 116	124	5 rum och kök	0,0441	97 258

Utifrån fastighetsutdrag finns för närvarande inga gemensamhetsanläggningar. Fastigheten ligger ej nära strand - eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.

2.1 Taxeringsvärden

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt till 34 912 000 kronor, varav 26 788 000 är byggnadsvärde och 8 124 000 kronor avser markvärde.

2.2 Låneöversikt

Föreningens långfristiga skulder totalt uppgår till 12 896 122 kronor per den sista november 2025.

Lånen är fördelade enligt nedan tabell:

Bank	Lånenr.	Belopp	Räntesats
Handelsbanken	32893	1 949 623	2,39%
Handelsbanken	254555	4 356 639	4,10%
Handelsbanken	269131	4 329 860	3,41%
Stadshypotek	289962	2 260 000	3,60%
		12 896 122	

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. Men hänsyn till några av lånens bindningstid är satta till 2027 kommer det högst troligt bli tal om en ränteskillnadsersättning i detta fall.

I det fall villkorsändringsdag inträffar innan dess att ett beslut om friköp fattats av Föreningen är vår rekommendation att det aktuella lånet förlängs med tremånaders 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.

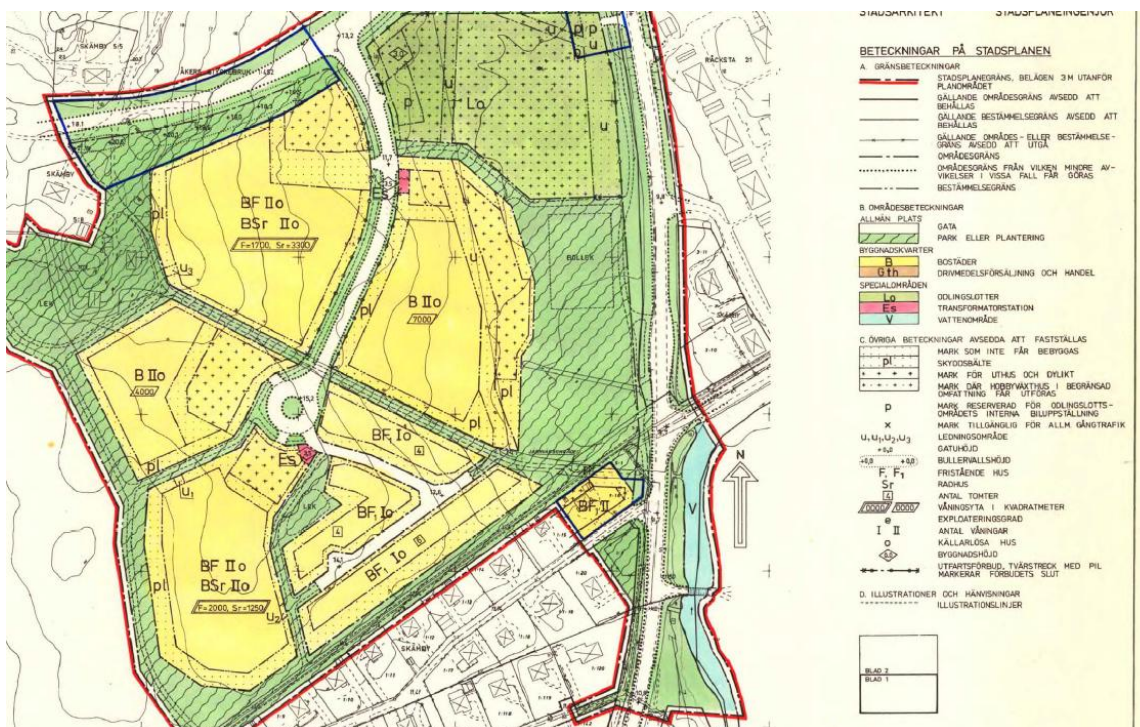
I Föreningens stadgar 8 § anges att årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas respektive andelstal. Varje lägenhet har ett andelstal som är beräknat utifrån lägenheternas storlek. Det faller sig därför naturligt att andelstalen även ska vara utgångspunkten vid 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 varje lägenhets andelstal i Föreningen som fördelningsgrund avseende andel av lån och genomförandekostnader i Föreningen.

Insatser och andelstalen framgår av vad som är återgivna i lägenhetslistan under *avsnitt 2*.

3. GENOMFÖRANDET

3.1 Avstyckning

Enligt gällande detaljplan finns inga begränsningar vad avser avstyckning av tomter. Inom området enligt detaljplan får fristående hus och radhus finnas.



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.

Efter ansökan om förrättning brukar det normalt ta 3-4 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 fyra till fem månader i det fall inga särskilda omständigheter föreligger som försvårar handläggningen.

3.2 Samfällighetsförening

I dagsläget finns det inga gemensamhetsanläggningar på fastigheten.

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 är ändamålet för en samfällighetsförenings förvaltning beslutar lantmäteriförrättaren om. Detta beslut tas utifrån de förslag och synpunkter som föreningen genom 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.

3.3 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.

3.4 Bankmedverkan

Ett friköp med flera medlemmar och banker involverade är en komplicerad affär. För att vi i egenskap av projektledare 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, i detta fallet alltså 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 Swedbank och just 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.

3.5 Särskilt om partiellt friköp

I den vanligaste formen av friköp innebär processen 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 kunna vara möjligt att genomföra ett partiellt friköp så länge som föreningen fortsätter att upplåta minst tre av de befintliga bostadsrätterna.

Det som förslagsvis då skulle kunna vara aktuellt är att två-rumslägenheterna blir kvar som en bostadsrättsförening och övriga friköper. Det skulle också rent funktionellt kunna vara så att ett par av de lägenheterna som ligger i anslutning till två-rumslägenheterna stannar kvar i bostadsrättsföreningen och resterande plus villorna friköper.

Det viktiga är att kvarvarande inte får en sådan spridning att de inte kan anses ändamålsenligt samverka i bostadsrättsföreningen, detta 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 biträtts 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 överlåtelserna omfattar. I praktiken krävs det alltså att varje medlem i berört parhus 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. 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 och att det förekommer en del andra beslut som måste godkännas av föreningsstämman än bara överlåtelsen av småhus. Med Föreningens totala antal om 28 stycken bostadsrätter, förutsatt att samtliga bostadsrätter är representerade på föreningsstämmorna, krävs minst 19 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.

En annan faktor om beslutet blir ett partiellt friköp är att det krävs att det görs beräkningar hur Bostadsrättsföreningens ekonomi påverkas om en del säljs av. Men för att kunna göra dessa beräkningar krävs information om hur många som vill genomföra ett friköp och inte.

4. EKONOMI

4.1 Marknadsvärden och nettofriköpspris

Försäljningspriserna av bostadsrätter till föreningen och småhusfastigheter 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:

Ett friköpt småhus värderas till 2 300 000 kronor. Bostadsrättens andel av föreningens lån och genomförandekostnader i föreningen är totalt 546 669 kronor (nettofriköpspriset). Bostadsrätten kommer då att säljas till föreningen för 1 753 331 kronor (2 300 000-546 669) och fastigheterna därefter genast säljas till medlemmen för 2 300 000 kronor. Medlemmen gör en avräkning för priset på bostadsrätten när de friköpta fastigheterna ska betalas och betalar därmed 546 669 kronor (nettofriköpspriset) 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 om friköp. 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 som tidigare beskrivits.

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 kapitaltillskott) 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 3 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 850 kronor i månaden som ska erläggas av varje fastighetsägare. Denna uppskattning har gjorts utifrån nuvarande kostnader i årsredovisningen 2024 tillsammans med erfarenhet från tidigare genomförda friköp för sådana uppgifter som kan tänkas ingå i blivande gemensamhetsanläggningar.

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 Genomförandekostnader i föreningen

Naturligtvis är kostnaden för projektledning genom hela friköpsprocessen en av de viktigaste genomförandekostnadsposterna. Total kostnad för projektledning för friköpsprocessen samt förstudie uppgår enligt offert från Nabo Fastighetspartner AB till ca 11 000 kronor för de mindre lägenheterna och ca 25 000 kronor för de större. Utöver detta är sannolikt kostnaden till lantmäteriet för genomförande av lantmäteriförrättning den största enskilda kostnadsposten vid ett friköp. I kalkylerna har vi, efter dialog och erfarenhet i liknande processer hos lantmäteriet, uppskattat lantmäterikostnader till totalt ca 350 000 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.

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 uppgifter ifrån föreningens styrelse hade föreningen ca 1 500 000 kronor i tillgångar i november 2025, beloppet innefattar bankkonto och fonder. 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 fastigheterna, behåller sin beskattningskaraktär som privatbostadsföretag tills föreningen är helt upplöst. Detta trots att föreningen efter försäljningen av fastigheterna 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 bostadsrättsinnehavare/blivande fastighetsägare ska erlagga. 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 enligt lag 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 således totalt 15 825 kronor i lagfartsavgift ($15\,000 + 825$).

För tydlighetens skull beskrivs lagfartskostnader för respektive fastighetstyper som värderats (*se värdering i bilaga 4*) av fastighetsmäklaren Björn Lindahl;

Lägenhetstyp	Pris friköpt fastighet	Lagfartskostnad	Fast avgift	Totalt
55	1250000	18750	825	19575
58	1350000	20250	825	21075
104	2100000	31500	825	32325
124	2300000	34500	825	35325

Pantbrev krävs för lån som innehas med fastigheten som säkerhet efter friköpet.

Pantbrevskostnaden uppgår till totalt 2 % av pantbrevsbeloppet som behöver tas ut.

Föreningen har idag totala pantbrev i Fastigheterna med ett belopp uppgående till 31 034 000 kronor. Föreningens panter kan i samband med friköpen delas upp på de blivande fastigheterna som genom friköpet försäljs till medlemmarna.

Denna uppdelning görs på så sätt att varje fastighet erhåller storlek på pantbrev i förhållande till lägenhetens andelstal. För de olika bostadsrättstyperna i föreningen erhåller dessa pantbrev enligt tabellen nedan;

Lägenhetstyp	Andel pantbrev från föreningen
55	602060
58	639300
104	1204119
124	1368599

Pantbrev exempel

Om summan av befintliga lån och genomförandekostnader understiger detta belopp behöver man inte ta ut några nya pantbrev och får alltså inte någon pantbrevskostnad i samband med friköpet. Om denna summa däremot överstiger pantbrevsbeloppet 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.

5. BERÄKNINGAR OCH JÄMFÖRELSE

Under denna rubrik tillsammans med beräkningar i bilagorna presenteras en översikt över vilka kostnader som finns vid en friköpsprocess 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 Björn Lindahl, 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, **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. Av uppgifter ifrån styrelsen i föreningen är befintliga lån i Föreningen 12 896 122 kr i november 2025. Vidare har också en av pantbrevskostnaden förtydligats i en särskild tabell.

Bilaga 3, **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. 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 själv sig genom att hela tiden sänka sin egen belåningsgrad och detta märks väldigt tydligt vid exempelvis en framtida försäljning av fastigheten.

Bilaga 4, **Marknadsvärderingar**, utförda av Björn Lindahl.

Sammanfattningsvis visar kalkylerna för de bostäder som värderats, efter hänsyn tagits till genomförandekostnader, en ökning av marknadsvärde efter ett genomfört friköp för samtliga lägenhetstyper. Det beräknade övertärdet för fastigheterna som friköpta varierar från ca 200 000 kronor till 700 000 kronor för fastigheterna. Friköp förefaller alltså vara positivt om man ser det ur ett renodlat marknadsvärdeperspektiv för samtliga typer av bostadsrätter. Dock ska tilläggas att för de mindre lägenhetstyperna är det ett negativt övertärdet efter att hänsyn är taget till omkostnaderna för genomförandet.

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 från ca 15 000 för de mindre lägenheterna upp till 60 000 för de större lägenheterna per år. Det varierar alltså ganska kraftigt mellan de olika boendetyperna. 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 rejäl boendekostnadssänkning för alla medlemmar.

Klövern- FRIKÖP

Bilaga 1

Jämförelse marknadsvärde och genomförandekostnader				
	Insatsandel	1,9400%	2,0600%	3,8800%
	Bostadstyp	54,5 2 Rok	58, 2 Rok	104, 4 Rok
Marknadsvärde bostadsrätt*		1 075 000	1 150 000	1 370 000
Marknadsvärde friköpt fastighet*		1 250 000	1 350 000	2 100 000
	Exempel:	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3
Genomförandekostnader föreningen				
Andel av föreningens lån		250 185	265 660	500 370
Konsultarvode		11 155	11 845	22 310
Lantmäteriförättning		6 790	7 210	13 580
Ränteskillnadsersättning och bankkostnader		485	515	970
Övriga kostnader (t.ex. extra kostnad redovisning, revision)		970	1 030	1 940
Banktillgångar (Konto samt fonder)		-29 100	-30 900	-58 200
Summa lån, kostnader i föreningen (nettofriköpspris)		240 485	255 360	480 970
Genomförandekostnader medlem				
Lagfartskostnad (1,5 % av marknadsvärde/pris)		19 575	21 075	32 325
Pantbrevskostnad 2 % av totalt lånebelopp		12 039	12 914	10 038
Summa alla genomförandekostnader		272 098	289 349	523 333
Jämförelsevärde friköpt fastighet				
Marknadsvärde Friköpt fastighet - genomförandekostnader		1 009 515	1 094 640	1 619 030
Övervärde friköpt fastighet		-65 485	-55 360	249 030

*Marknadsvärde bostadsrätt och marknadsvärde friköpt fastighet har värderats av fastighetsmäklaren Björn Lindahl

Bilaga 2

Pantbrevkostnad	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3	Ex. 4
Lån idag	913 750	977 500	1 164 500	1 164 500
Säljer BR till BRF (MVfriköpt - nettofriköpspris)	1 009 515	1 094 640	1 619 030	1 753 331
Köper Fastighet av BRF (MV friköpt)	1 250 000	1 350 000	2 100 000	2 300 000
Nettofriköpspris	240 485	255 360	480 970	546 669
Lagfartkostnad	19 575	21 075	32 325	35 325
Lån/Pantbrevsbehov (lån idag+nettofriköpsp.+lf.kostn)	1 173 810	1 253 935	1 677 795	1 746 494
Andel av totala pantbrev från föreningen	602 060	639 300	1 204 119	1 368 599
Kvarvarande pantbrevsbehov	571 750	614 635	473 675	377 895
Pantbrevskostnad 2%	11 435	12 293	9 474	7 558
Pantbrev för ev. finansiering pantbrevskostnad	229	246	189	151
Total pantbrevskostnad	12 039	12 914	10 038	7 709

Kapitalvinstbeskattning vid försäljning av BR idag	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3	Ex. 4
Ex. Försäljningspris	1 009 515	1 094 640	1 619 030	1 753 331
-Inköpspris	1 075 000	1 150 000	1 370 000	1 370 000
-Förbättringsutgifter	25 000	25 000	50 000	50 000
Kapitalvinst	-90 485	-80 360	199 030	333 331
Kapitalvinstskatt 22 %	-19 907	-17 679	43 787	73 333
Möjligt uppskovsbelopp	-90 485	-80 360	199 030	333 331
(=uppskjuten skatt)	-19 907	-17 679	43 787	73 333

Bilaga 3

Boendekostnadsjämförelse				
Exempel:	Ex. 1	Ex. 2	Ex. 3	Ex. 4
Belåning idag	913 750	977 500	1 164 500	1 164 500
Månadsavgift	3 547	3 807	6 802	8 104
Lån för genomförandekostnad totalt	272 098	289 349	523 333	589 703
Nettoräntekostnad/mån, 2,9 % ränta, 30% avdrag	460	489	885	998
Samfällighetsavgift/mån	850	850	850	850
Fastighetsavgift/mån fn 840 kr/mån	840	840	840	840
Merkostnad försäkring/mån	150	150	150	150
Delsumma	2 300	2 329	2 725	2 838
SUMMA jämförbara boendekostnader (*)	2 300	2 329	2 725	2 838
Boendekostnadssänkning/mån	1 247	1 478	4 077	5 266
Boendekostnadssänkning/år	14 960	17 730	48 920	63 197

(*) 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.



Värdeutlåtande

Värderingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 110 i Brf Klöver 716424-0603 med adress Skördevägen 110, 64751 Åkers Styckebruk

Ägare Aleksandra Wentowska med 1 / 1 -del Mobil 0738736760
Skördevägen 110 mejlfaktura@sbc.se
64750 Åkers Styckebruk

Objekttyp Bostadsrätt, enfamiljshus

Datum platsbesök 2025-11-20 ☒ Platsbesök ej utfört

Belägenhet ☒ Inom tätort ☐ Utom tätort. Avstånd till allmänna kommunikationer, km:

Byggnadstyp 1 1/2-plansvilla

Boarea + biarea 124 kvm föreningens information

Antal rum 6 rum och kök

Våningsplan 1-2 av 2

Byggår 1992

Uppvärmning Fjärrvärme

Månadsavgift 8105 tillkommer värme, vatten och hushållsel

Bedömningarna nedan besvaras med poängskala 1-5 (1 är mindre bra och 5 är mycket bra).

Bostadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☒ 4	☐ 5
Läge	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Ortens allmänna utveckling	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Beskrivning/Övriga upplysningar som kan påverka värdet Värderingen avser eventuellt friköp av bostadsrätter, och omfattar fyra olika typbostäder om 54,5, 58,m2, 104 m2 samt 124 m2.

Typbostad 1; Bostadsrättssvilla 124 m2 om sex rum och kök med bra planlösning. Två badrum. Stort kök med utgång till uteplats, fyra sovrum och stort vardagsrum med utgång till uteplats. Plan trädgårdstomt med gräsmatta, omgärdad av häck eller staket. Barnvänligt område med egen lekplats och utan biltrafik. Förskola intill, gångavstånd till skola och mataffär.

Marknadsvärde: 1 370 000 kr +/- 75 000 kr.

Marknadsvärde friköpt: 2 300 000 kr +/- 100 000 kr.





Värderingsmetod Vid värderingen har ortsprismetoden använts. Ortsprismetoden kan beskrivas så att som underlag för värderingen används statistik över tidigare försäljningar av jämförbara objekt. Hänsyn tas till bl.a storlek, läge, standard och skick. Vissa nyckeltal som för genomsnittspris, genomsnittspris per kvm och kvoten av pris/taxeringsvärde (K/T-värdet) används vid bedömningen av värdet tillsammans med fastighetsmäklarens erfarenhet och kunskap om marknaden på orten.

Marknadsvärde 1 370 000 kr +/- 75 000 kr

**** ENMILJONTREHUNDRA SJUTTIO TUSEN ****

Bilagor till värdeutlåtandet

- ☒ Årsredovisning för år 2024
- ☒ Föreningens stadgar
- ☐ Ekonomisk plan
- ☐ Objektsbeskrivning
- ☐ Ritningar
- ☐ Bilder

Värdering utförd av Fastighetsbyrån
Strängnäs, den 9 december 2025


Björn Lindahl
Fastighetsmäklare



Värdeutlåtande

Värderingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 3648-00013 i Brf Klöver 716424-0603 med adress Skördevägen 120E, 64750 Åkers Styckebruk

Ägare Valentas Dumskis med 1 / 1 -del 19870105-3012
Skördevägen 120E Mobil 0728386520
64750 mejlfaktura@sbc.se

Objekttyp Bostadsrätt, lägenhet

Datum platsbesök 2025-11-20 ☐ Platsbesök ej utfört

Belägenhet ☒ Inom tätort ☐ Utom tätort. Avstånd till allmänna kommunikationer, km:

Byggnadstyp 2-plans bostadsrättsradhus

Boarea + biarea 104 kvm föreningens information

Antal rum 4 rum och kök

Våningsplan 1-2 av 2

Byggår 1992

Uppvärmning Fjärrvärme

Månadsavgift 6803 tillkommer värme, vatten och hushållsel

Bedömningarna nedan besvaras med poängskala 1-5 (1 är mindre bra och 5 är mycket bra).

Bostadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☒ 4	☐ 5
Läge	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Ortens allmänna utveckling	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Beskrivning/Övriga upplysningar som kan påverka värdet Värderingen avser eventuellt friköp av bostadsrätter, och omfattar fyra olika typbostäder om 54,5, 58,m2, 104 m2 samt 124 m2.

Typbostad 2; Bostadsrättsradhus 104 m2 om fyra rum och kök med bra planlösning. Stort kök, vardagsrum med utgång till uteplats/altan, duschrum på bottenvåningen och badrum på övervåningen. Tre rymliga sovrum. Uteplatser på både fram- och baksidan, samt rymligt förråd på framsidan. Barnvänligt område med egen lekplats och utan biltrafik. Förskola intill, gångavstånd till skola och mataffär.

Marknadsvärde: 1 370 000 kr +/- 75 000 kr.

Marknadsvärde friköpt: 2 100 000 kr +/- 100 000 kr.





Värderingsmetod Vid värderingen har ortsprismetoden använts. Ortsprismetoden kan beskrivas så att som underlag för värderingen används statistik över tidigare försäljningar av jämförbara objekt. Hänsyn tas till bl.a storlek, läge, standard och skick. Vissa nyckeltal som för genomsnittspris, genomsnittspris per kvm och kvoten av pris/taxeringsvärde (K/T-värdet) används vid bedömningen av värdet tillsammans med fastighetsmäklarens erfarenhet och kunskap om marknaden på orten.

Marknadsvärde 1 370 000 kr +/- 75 000 kr

**** ENMILJONTREHUNDRASJUTTIOTUSEN ****

Bilagor till värdeutlåtandet

- ☒ Årsredovisning för år 2024
- ☒ Föreningens stadgar
- ☐ Ekonomisk plan
- ☐ Objektsbeskrivning
- ☐ Ritningar
- ☐ Bilder

Värdering utförd av Fastighetsbyrå
Strängnäs, den 9 december 2025

Björn Lindahl
Fastighetsmäklare



Värdeutlåtande

Värderingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 7 i Brf Klöver 716424-0603 med adress Skördevägen 118 G, 64750 Åkers Styckebruk

Ägare Jonatan Erik Eriksson med 1 / 1 -del 19951222-8819
Skördevägen 118 G Mobil 0730587177
64750 Åkers styckebruk mejlfaktura@sbc.se

Objekttyp Bostadsrätt, lägenhet

Datum platsbesök 2025-11-20 ☐ Platsbesök ej utfört

Belägenhet ☒ Inom tätort ☐ Utom tätort. Avstånd till allmänna kommunikationer, km:

Byggnadstyp Flerbostadshus

Boarea + biarea 58 kvm föreningens information

Antal rum 2 rum och kök och uterum

Våningsplan 0 av 1

Byggår 1992

Uppvärmning Fjärrvärme

Månadsavgift 3808 tillkommer värme, vatten och hushållsel

Bedömningarna nedan besvaras med poängskala 1-5 (1 är mindre bra och 5 är mycket bra).

Bostadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☒ 4	☐ 5
Läge	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Ortens allmänna utveckling	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Beskrivning/Övriga upplysningar som kan påverka värdet Värderingen avser eventuellt friköp av bostadsrätter, och omfattar fyra olika typbostäder om 54,5, 58, m2, 104 m2 samt 124 m2.

Typbostad 3; Bostadsrättslägenhet 58 m2 om två rum och kök samt badrum. Kök med matplats vid fönstret, badrum med plats för tvättmaskin, vardagsrum med utgång till altan, samt ett sovrum. Lägenheten ligger i markplan har en egen liten trädgård med en egen uteplats/altan på både framsidan och baksidan, samt ett lägenhetsförråd intill entrén. Barnvänligt område med egen lekplats och utan biltrafik. Förskola intill, gångavstånd till skola och mataffär.

Marknadsvärde: 1 150 000 kr +/- 50 000 kr.

Marknadsvärde friköpt: 1 350 000 kr +/- 75 000 kr.





Värderingsmetod Vid värderingen har ortsprismetoden använts. Ortsprismetoden kan beskrivas så att som underlag för värderingen används statistik över tidigare försäljningar av jämförbara objekt. Hänsyn tas till bl.a storlek, läge, standard och skick. Vissa nyckeltal som för genomsnittspris, genomsnittspris per kvm och kvoten av pris/taxeringsvärde (K/T-värdet) används vid bedömningen av värdet tillsammans med fastighetsmäklarens erfarenhet och kunskap om marknaden på orten.

Marknadsvärde 1 150 000 kr +/- 50 000 kr

**** ENMILJONETTHUNDRAFEMTIOTUSEN ****

Bilagor till värdeutlåtandet

- ☒ Årsredovisning för år 2024
- ☒ Föreningens stadgar
- ☐ Ekonomisk plan
- ☐ Objektsbeskrivning
- ☐ Ritningar
- ☐ Bilder

Värdering utförd av Fastighetsbyrån
Strängnäs, den 9 december 2025

Björn Lindahl
Fastighetsmäklare



Värdeutlåtande

Värderingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 120A i Brf Klöver 716424-0603 med adress Skördevägen 120A, 64750 Åkers Styckebruk

Ägare Johanna Muhonen med 1 / 1 -del Mobil 0700359939
Skördevägen 120A mejlfaktura@sbc.se
64750 Åkers Styckebruk

Objekttyp Bostadsrätt, lägenhet

Datum platsbesök 2025-11-20 ☐ Platsbesök ej utfört

Belägenhet ☒ Inom tätort ☐ Utom tätort. Avstånd till allmänna kommunikationer, km:

Byggnadstyp Flerfamiljshus, 2 våningar

Boarea + biarea 54.5 kvm föreningens information

Antal rum 2 rum och kök

Våningsplan 2 av 2

Byggår 1992

Uppvärmning Fjärrvärme

Månadsavgift 3547 tillkommer värme, vatten och hushållsel

Bedömningarna nedan besvaras med poängskala 1-5 (1 är mindre bra och 5 är mycket bra).

Bostadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Läge	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Ortens allmänna utveckling	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Beskrivning/Övriga upplysningar som kan påverka värdet Värderingen avser eventuellt friköp av bostadsrätter, och omfattar fyra olika typbostäder om 54,5, 58, m2, 104 m2 samt 124 m2.

Typbostad 4; Bostadsrättslägenhet 54,5 m2 om två rum och kök. Kök med matplats vid fönstret, vardagsrum samt ett sovrum. Badrum med plats för tvättmaskin. Lägenheten ligger på andra våningen, men har en egen liten trädgård med en egen uteplats/altan, samt ett lägenhetsförråd intill entrén. Barnvänligt område med egen lekplats och utan biltrafik. Förskola intill, gångavstånd till skola och mataffär.

Marknadsvärde: 1 075 000 kr +/- 50 000 kr.

Marknadsvärde friköpt: 1 250 000 kr +/- 50 000 kr.





Värderingsmetod Vid värderingen har ortsprismetoden använts. Ortsprismetoden kan beskrivas så att som underlag för värderingen används statistik över tidigare försäljningar av jämförbara objekt. Hänsyn tas till bl.a storlek, läge, standard och skick. Vissa nyckeltal som för genomsnittspris, genomsnittspris per kvm och kvoten av pris/taxeringsvärde (K/T-värdet) används vid bedömningen av värdet tillsammans med fastighetsmäklarens erfarenhet och kunskap om marknaden på orten.

Marknadsvärde 1 075 000 kr +/- 50 000 kr

**** ENMILJON SJUTTIOFEMTUSEN ****

Bilagor till värdeutlåtandet

- ☒ Årsredovisning för år 2024
- ☒ Föreningens stadgar
- ☐ Ekonomisk plan
- ☐ Objektsbeskrivning
- ☐ Ritningar
- ☐ Bilder

Värdering utförd av Fastighetsbyrån
Strängnäs, den 9 december 2025

Björn Lindahl
Fastighetsmäklare