

FRIKÖP

FRÅN BOSTADSRÄTT TILL ÄGANDERÄTT



Faqtum har de senaste åren genomfört ett stort antal friköp i Skåne och Blekinge. Det är främst fråga om ett helhetsåtagande där vi svarar för hela processen från inledande kontakter, utredning om förutsättningarna för ett genomförande av friköpet, stöd vid föreningsstämmobeslut om likvidation, rollen som likvidator med aktuella arbetsuppgifter fram till att föreningen är likviderad.

Tag kontakt med Faqtum Fastighetsutveckling AB för ytterligare information.

Tel 046-77 22 30, Mobil 0733-12 87 60

Grand Prixvägen 145, 246 50 LÖDDEKÖPINGE

www.faqtum.se

FAQTUM 
FASTIGHETSUTVECKLING AB

Hur startar det?

Starten av denna process börjar vanligen hos en medlem som exempelvis tycker att månadsavgiften till småhusföreningen är hög, att förestående höjningar är väsentligt högre än vad som förväntats, att hanteringen av föreningens verksamhet inte är vad medlemmen räknat med.

Nästa steg brukar vara att lyssna med grannar i föreningen för att höra om uppfattningen stöds av flera.

En arbetsgrupp bildas och gruppens uppgift brukar vara att få frågan prövad i en större krets genom brevutskick till alla medlemmar, att ta kontakt med styrelsen för att höra vad styrelsen kan ha för uppfattning om ett friköp. Det ska noteras att i vissa föreningar kan styrelsen ta initiativ till att pröva frågan om friköp, men i många fall har styrelsen - med Faqtums erfarenhet av friköpsprocessen- en avvaktande eller tom negativ uppfattning om att pröva frågan.

Inledningsvis bör noteras att förändringen från bostadsrätt till äganderätt ytterst innebär att bostadsrättsföreningen avvecklas och en avveckling innebär även att den ekonomiska och tekniska förvaltningen försvinner. Ett sådant förändringsarbete kan ibland utgöra en broms för ett friköp. De påtagliga fördelar som ett friköp innebär för medlemmarna kan därför tyvärr skymmas av förhållanden som inte har med medlemmarnas bästa att göra.

Om det finns ett tillräckligt stort intresse för att pröva om friköp kan vara något för föreningen, är första steget att göra en detaljerad utredning. Genom denna utredning som Faqtum kan genomföra, får föreningen ett beslutsunderlag för att ta ställning om ett friköp ska genomföras. I promemorian som är på 12-14 sidor, redovisas

- om gällande detaljplan innebär några komplikationer,
- aktuella kostnader för friköpet,
- en bedömning av marknadsvärdet för de friköpta småhusen och bostadsrättslägenheterna,
- om stadgarna kräver särskilda åtgärder,
- vilka skattekonsekvenser friköpet får, samt icke minst
- vilka boendekostnader som erhålles efter friköpet

I uppdraget ingår även att lämna muntlig information till medlemmarna om vad ett friköp innebär.

Vid föreningsstämma fattar medlemmarna därefter beslut om att föreningen ska genomföra en frivillig likvidation.

Varför ska man genomföra ett friköp?

Det är i bostadsrättsföreningar som består av friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus som friköp kan genomföras och det är dels lägre kostnader, dels ett större inflytande över den egna boendemiljön som talar för ett friköp.

En påtaglig effekt av ett friköp är att räntekostnader som föreningen tidigare haft blir avdragsgilla till 30 % med lägre boendekostnader som en följd av att lånet i bostadsrättsföreningen övertas. En förändring av lånesituationen innebär således direkt en reduktion av boendekostnaden. Vad det innebär för en medlem i en förening kan uppskattas genom att i tabellen gå in med uppgift om föreningens genomsnittsränta och låneskuld/m² bostadsrättsarea. En lägenhet om 100 m² har valts i exemplet.

SÄNKNING AV BOENDEKOSTNADEN KR/ÅR , LGH OM 100 KVM

Föreningslånet fördelat på medlem- marnas lägenhetsyta kr/kvm	Medelränta på föreningslånet					
	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
11 500	12 075	13 800	15 525	17 250	18 975	20 700
11 000	11 550	13 200	14 850	16 500	18 150	19 800
10 500	11 025	12 600	14 175	15 750	17 325	18 900
10 000	10 500	12 000	13 500	15 000	16 500	18 000
9 500	9 975	11 400	12 825	14 250	15 675	17 100
9 000	9 450	10 800	12 150	13 500	14 850	16 200
8 500	8 925	10 200	11 475	12 750	14 025	15 300
8 000	8 400	9 600	10 800	12 000	13 200	14 400

Exempel:

Om bostadsrättsföreningen har ett lån som fördelat på medlemmarnas lägenhetsyta motsvarar 9500 kr (kolumnen till vänster), innebär överföringen om en medelränta om 4,5 % antas, att boendekostnaden blir 12 825 kr lägre per år för en lägenhet om 100 kvm.

Idag är det möjligt att få rotavdrag för en bostadsrättslägenhet vad gäller lägenhetens inre underhåll. Vid friköpet utvidgas möjligheten till rotavdrag även för yttre underhåll.

De tidigare administrationskostnaderna för föreningens verksamhet försvinner och boendekostnaden blir lägre även av det skälet.

Genom friköpet - att förändra från bostadsrätt till äganderätt - skapas normalt även ett övervärde, något som kan realiseras vid en framtida försäljning.

Vad är ett friköp?

Friköpar bostadsrätter kan göras i föreningar som innehåller villor, radhus, parhus och kedjehus. Friköpet innebär som slutresultat att för varje lägenhet har bildats en fastighet och den tidigare bostadsrättshavaren är ägare till småhusfastigheten. Bostadsrättsföreningen avvecklas och om det finns något gemensamt som exempelvis garage, ledningar, lekplatser, hanteras dessa nyttigheter i samband med avstyckningen. (gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och samfällighetsföreningar).

Hur ser den fortsatta friköpsprocessen ut?

Sedan föreningen fattat erforderliga beslut om frivillig likvidation, antingen vid en stämma om samtliga medlemmar är eniga om detta, eller efter två stämmor där det krävs enkel majoritet vid första stämman och 2/3 majoritet vid den andra, kan en likvidator utses. Hos Faqum finns likvidator att tillgå, som då hanterar alla faser i friköpsprocessen. Likvidatorn ersätter styrelsen men ofta fungerar de tidigare styrelsemedlemmarna i en arbetsgrupp.

En tidplan upprättas av likvidatorn så att medlemmarna för egen del kan hantera friköpet. Eventuell ändring av detaljplanen, avstyckning av småhustomterna är vanligen moment som kan innebära att genomförandet kan ta sin tid. För att minimera kostnaderna för ränteskillnadsersättning kan en anpassning i tidplanen till föreningslånets bindningstider också vara aktuell.

När tidpunkten för friköpet närmar sig, upprättas köpehandlingar. Medlemmarna säljer sina bostadsrätter till föreningen och bostadsrättsföreningen säljer småhusfastigheterna till de tidigare medlemmarna. Kostnaden för friköpet (avstyckning, likvidationskostnader mm) samt aktuell andel av föreningslånet är det utlägg som småhusköparen har att betala. Ersättningen för föreningens köp av bostadsrätten är en dellikvid vid småhusköpet.

Vid inkomstdeklarationen ska försäljningen av bostadsrätten redovisas av medlemmen och föreningen har att deklarerat för försäljningen av småhusen.

Sedan föreningen gjort en slutredovisning lämnas erforderliga handlingar till Bolagsverket och föreningen blir likviderad.

Vanliga frågor vid friköp

1. Får alla lån?

Eftersom boendekostnaden blir lägre brukar alla som tidigare kunnat betala för sitt boende få lån. Att man är pensionär utgör inget hinder.

2. Blir det någon skatt att betala ?

Vid försäljning av lägenheten kan beroende på inköpspris och nedlagda förbättringskostnader en vinst uppstå som ska beskattas. Skatten är 22 % av vinsten. Det är möjligt att få uppskov med skatten på en vinst som uppgår till 1 450 000 kr. Kostnaden för uppskovet är ca 0,5 % på vinsten. Exempel: Om vinsten är 200 000 kr blir kostnaden för uppskovet 83 kr/mån.

3. Vad innebär friköpet för mig som boende?

Ja, boendekostnaden blir lägre, möjligheten att nyttja rotavdraget vidgas och du förfogar över ditt boende på ett annat sätt än när bostaden var upplåten med bostadsrätt. För ombyggnader som inte kräver bygglov har du en helt annan valfrihet. Du kan hyra ut huset på det sätt du finner lämpligt. Den fastighetsavgift som tidigare betalades av dig via årsavgiften betalas nu direkt av dig. Lånen och villkoren för dessa kan till skillnad från tidigare när styrelsen hade att hantera föreningslånet, nu anpassas till de önskemål du har.