

Från bostadsrätt till eget ägande



Så här går det till



Stockholm Göteborg Malmö Norrköping Nyköping Umeå Västerås Östersund

Från bostadsrätt i småhus till eget ägande

Ett sätt att minska boendekostnaderna för småhusföreningar och en lösning på problem med finansiering för små föreningar.

Att genomföra en ombildningsprocess från bostadsrätt i småhusform till eget ägande innehåller en mängd olika steg.

Vi redogör för de viktigaste stegen nedan

- 1 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 specificerad lägenhet, småhuset. För att finansiera byggnationen har bostadsrättsföreningen tagit upp lån med pantbrev i föreningens fastighet som säkerhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet i sin lägenhet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för yttre underhåll.
- 2 Friköp förs på tal**

Vanligast är att någon medlem väcker frågan om friköp på en föreningsstämma. Ett friköp ger som slutresultat att medlemmen blir lagfaren ägare till en småhusfastighet. Finansiering av köpet sker genom att man lånar i bank mot säkerhet av pantbrev i den blivande egna ägda fastigheten.
- 3 Ekonomi**

Forum Fastighetsekonomi utreder förutsättningarna för ett friköp med utgångspunkt från föreningens ekonomiska ställning och marknadsläget.
- 4 Boende- och friköpskalkyl**

Varje medlem får en friköpskalkyl som utvisar hur boendekonomin blir efter friköpet. Kostnaden för friköpet består av lösen av föreningens lån, kostnader för lagfart, lantmåteri- och likvidationskostnader, nettoköpeskillning.
- 5 Planförhållande**

För att säkerställa kommande avstyckning gör Forum Fastighetsekonomi en planutredning.
- 6 Beslut om friköp**

För att genomföra ett friköp måste bostadsrättsföreningen besluta om att försätta föreningen i frivillig likvidation på en extra föreningsstämma.
- 7 Styrelse**

Föreningens styrelse avgår när beslut är fattat om likvidation. Styrelsen bildar en arbetsgrupp som biträder likvidatorn fram till tillträdet.
- 8 Likvidator**

När föreningen har fattat beslut om likvidation utses en likvidator av Bolagsverket.
- 9 Avstyckning**

Efter att beslut är fattat om likvidation, ansökes om avstyckning av föreningens hus och mark hos Lantmäteriet. En särskild registerfastighet måste bildas för varje hus jämte den mark som huset ligger på.
- 10 Samfällighet**

I samband med avstyckningen bildar Lantmäteriet en gemensamhetsanläggning som kommer att förvaltas av en samfällighetsförening som tar hand om det gemensamma i föreningen, till exempel, grönområde, vägar, vatten med mera.
- 11 Bankmedverkan**

Föreningens bank delar upp föreningens lån på de blivande småhusägarna.
- 12 Bostadsrätten**

Medlemmarna säljer bostadsrätterna till föreningen.
- 13 Förvärv av småhusfastigheterna**

Medlemmarna förvärvar småhusen genom att betala en nettoköpeskillning som består av andel av lån och kostnader för friköpet.
- 14 Deklaration**

Medlemmarna deklarerar sin försäljning av bostadsrätterna och föreningen deklarerar försäljningen av småhusen.
- 15 Avslutande stämma**

Medlemmarna kallas till den avslutande föreningsstämman.
- 16 Likvidation**

Föreningens slutredovisning lämnas till Bolagsverket och föreningen likvideras.





Vanliga frågor vid ett friköp

Vilka bostadsrättsföreningar kan göra friköp?
Alla föreningar som har småhus kan göra friköp.
Med småhus menas, fristående hus, radhus, kedjehus
och parhus.

*Min förening har fått reda på av banken att vi är en för
liten förening och att det är svårare då att få lånen
förlängda, kan friköp lösa problemet? Är det en
småhusförening så bör ni överväga friköp.*

Hur mycket kan jag spara?

Besparingen blir oftast mellan 500 – 2 000 kr/månad.
Individuellt beroende på bl.a. föreningens
lånesituation. Sänkningen beror på att du kan dra av
låneräntor i din deklaration och du kan göra eget
arbete på det ägda huset. För det yttre underhållet
kan du som småhus- ägare få ROT-avdrag.

Kan jag få lån?

Som ägare till en fastighet får du lägre månads-
kostnad än vad du har i en bostadsrätt. Du får en
bättre ekonomisk situation genom att du har kontroll
på dina lån och låneräntor. Det är heller inget hinder
att låna pengar om man är pensionär.
Banken gör naturligtvis en kreditbedömning på varje
blivande låntagare.

Vilka kostnader tillkommer i ett friköp?

Alla kostnader för friköpet är inkluderade i nettoköpe-
skillingen, möjligen lagfartsavgiften undantagen. Om
du har lån i bostadsrätten tillkommer kostnad för
uttag av pantbrev i din fastighet.

Hur mycket skall jag betala i fastighetsavgift? Småhus
betalar en kommunal fastighetsavgift om 0,75
procent av taxeringsvärdet eller max 8 874 kr (år
2022).

Beloppet indexuppräknas varje år i förhållande till
inkomstbasbeloppet.

Hur hög är skatten på kapitalvinst (reavinst)?
Kapitalvinstskatten (reavinst) är 22 procent.
Exempel: Antag att kapitalvinsten är 500 000 kr, då är skatten 110 000 kr.

Kan jag göra avdrag om jag gör förlust vid en försäljning?

En förlust är avdragsgill i din deklaration. Du får tillbaka 15 procent av förlusten.

Kostar uppskovet något?

Nej; Kostnaden för uppskov togs bort 1 januari 2021.

Vad händer med det lån jag har tagit på bostadsrätten?

Det lån som du har tagit på bostadsrätten omvandlas till ett lån med säkerhet i småhuset.

I samband med friköpet byts säkerheten i bostadsrätten mot säkerhet i den avstyckade fastigheten. De nya reglerna om amortering kan påverka lånevillkoren

Kort om Forum Fastighetsekonomi

Forum Fastighetsekonomi är specialiserade på fastighetsekonomi

Våra arbetsområden är

- Värdering av alla slags fastigheter
- Ombildningar
 - Från hyresrätt till bostadsrätt
 - Från bostadsrätt till eget ägt småhus
- Fastighetsekonomiska utredningar
- Fastighetstaxering
- Tomträttsutredningar
- Rättsekonomi



Här finns vi

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm. Tel 08 696 95 50

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg. Tel 031 10 78 50 (070 620 51 31 till Håkan Olsson)

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö. Tel 040 12 60 70

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping. Tel 011 12 61 21

Västra Kvarngatan 64, Box 284, 611 26 Nyköping. Tel 0155 21 12 72

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck Umeå, 076 846 99 55

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås. Tel 021 66 55 315

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund. Tel 076 114 99 88 www.fforum.se

www.fforum-brf.se

