

## **Motion till årsstämma Bostadsrättsföreningen Tallstigen 2, Älta**

Vi vill ha en omröstning på årsstämman 2019 om följande fråga:

*Anser föreningens medlemmar att bostadsrättsföreningen ska fortsätta undersöka frågan om friköp med därtill hörande kostnader?*

Christian Axelsson, Michaela Aspdahl, Blåbärsslingan 7

Lina Forsström, Fredrik Lundkvist, Blåbärsslingan 9

Linda Österberg, Johan Åberg, Blåbärsslingan 13

Michael, Michelle Öhrström, Blåbärsslingan 14

Bilagor:

1/ Bakgrund

2/ PM om friköp Ingrid Ugglå januari 2013

## Bakgrund

### **Kostnaden:**

Hittills har undersökningen av friköp medfört flertalet kostnader: kostnad för typvärdering, kostnad för konsult Ingrid Ugglå för konsekvensanalys av friköp och inte minst kostnaden på **354 053 kr** till kommunen (av styrelsen uppskattad till 250 000 kr) för att se över möjligheten till ändring av detaljplanen.

Framöver behöver man sannolikt anlita fler konsulter

1. för att göra en ny typvärdering (då den tidigare gjordes 2012)
2. för att på nytt göra en konsekvensanalys av ett friköp (då den gjordes 2013 och förutsättningarna väsentligt har ändrats sedan dess).

Ett friköp innebär att bostadsrättsföreningen upplöses och indelas i enskilda fastigheter.

2013 beräknade konsult Ingrid Ugglå att en radhusmedlem skulle få ta över lån på 993 600 kr från föreningen och en grändhusmedlem få ta över lån på 1 242 000.

### Nya amorteringskrav

Idag ser situationen annorlunda ut i och med de ökade amorteringskraven. Ett friköp innebär att hela lånet på fastigheten räknas som ett nytt lån och därmed omfattas av de nya amorteringskraven.

Finansinspektionen skriver på sin webb:

Har du ett lån med belåningsgrad på mellan 70–85 procent av bostadens värde så ska du enligt det första amorteringskravet amortera 2 procent ned till 70 procent och därefter 1 procent ned till 50 procent av bostadens värde. Har du sedan en skuld som överskrider 4,5 gånger din årsinkomst innan skatt så ska du amortera ytterligare 1 procent till dess att din skuld underskrider 4,5 gånger din årsinkomst innan skatt.

Ett räkneexempel:

Om en medlem nu har 3 Mkr i lån och genom friköpet belånar med ytterligare 1 Mkr dvs totalt 4 Mkr. Det innebär också att om fastigheten då värderas till under 5,7 Mkr (4/0,7) tvingas man till 2% amortering. Dvs 80 000 kr/år (4\*0,02) eller 6700 kr/mån.

Har man i exemplet ovan dessutom en årsinkomst på under 888 000 kr (4/4,5) tillkommer ytterligare 1%.

Vid totalt 3% skulle det innebära 10 000 kr per månad i amorteringar (4 Mkr \* 3% / 12).

### Andra ekonomiska effekter vid friköp.

Vidare tillkommer engångskostnader för stämpelskatt, både på köpeskillingen och på de nya pantbrev. Detta kommer att medföra engångskostnader på över 100 000 kr för de flesta hushåll.

Reavinstskatt 22%.

Då det sker en försäljning av bostadsrätten (medlem till brf) och sen ett köp (brf till medlem) av fastigheten inkl tomt så kommer många att beskattas med reavinst skatt om 22%.

Lagfart 1,5% på köpeskillingen

Pantbrev nya 2%

Fastighetsskatt

Därutöver tillkommer alla kostnader för att avveckla föreningen, säga upp löpande avtal för drift, övergång av gemensamhetsanläggningar till samfälligheten, etc. Se bifogat PM från Ingrid Ugglå 2013.

#### **Tiden:**

Arbetet med att undersöka frågan om friköp påbörjades redan 2012 då styrelsen fick en typvärdering gjord. Konsult Ingrid Ugglå anlätades också för en konsekvensanalys av ett friköp. 2013 skickades en enkät ut med en förfrågan om intresse för att undersöka frågan om friköp. Förslaget 2013 på att ge styrelsen uppdrag att undersöka frågan om friköp med därtill hörande kostnader fick bifall med 11 röster mot 8 på stämman. Det är denna omröstning styrelsen lutar sig på. Detta ska ses mot att vid slutlig omröstning krävs 2/3 majoritet för att friköpet ska gå igenom.

Vid omröstningen 2013 om att ge styrelsen uppdrag att undersöka frågan om friköp med därtill hörande kostnader bifölls förslaget av endast c:a en tredjedel av föreningens medlemmar. Detta var för sex år sedan. Fram till dags dato har 15 hushåll (medlemmar) i föreningen bytt ägare dvs. 43% av föreningens medlemmar. Säljer man sin bostadsrätt är man troligtvis inte så intresserad av att delta i en omröstning rörande bostadsrättsföreningens vara eller icke-vara. Många köpare har inte heller känt till att denna fråga diskuterades i föreningen då det varit så lite information om detta och hade kanske valt att inte köpa sin bostadsrätt om de vetat om detta. Brf är ju ett gemensamt ägande med fördelad risk som ger trygghet.

Styrelsen lutar sig alltså på en omröstning gjord 2013 för att fortsätta undersöka frågan om friköp och har nyligen lagt 354 053 kr, dvs drygt 10 000 kr per medlem på detta, något som kunde använts till annat.