*Delfriköp Slottsträdgården Brf*

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Försälja fastigheterna Gustavsberg 1:413, Gustavsberg 1:414 och Gustavsberg 1:415.
2. Styrelsen ges fullmakt att slutförhandla försäljningen och fastställa ett slutligt friköpspris utifrån redovisade principer.
3. Styrelsen ges fullmakt att skriva och underteckna erforderliga köpehandlingar och andra nödvändiga handlingar för att genomföra affären.

Grunden till förslaget är att styrelsen bedömer det som ekonomiskt fördelaktigt för alla medlemmar att låta ägarna av de tre återstående radhusbostadsrätterna friköpa.

Information om ärendet framgår av nedanstående brev till de tre bostadsrättshavarna på De la Gardies Väg 39, 41 och 43.

Brev till de tre medlemmarna:

***Erbjudandet i***

***sammandrag Ni erbjuds att friköpa er bostadsrätt för 747 000 kr. Beloppet utgör mellanskillnad mellan priset föreningen betalar er för er bostadsrätt och priset ni betalar för fastigheten.***

*Ett friköp i*

*sammandrag Praktiskt görs omvandlingen från bostadsrätt till småhus genom att ni först säljer bostadsrätten till Brf Slottsträdgården. Därefter säljer föreningen tillbaka hus jämte mark med äganderätt till er. Försäljningarna måste ske på villkor som är lagligt korrekta samt riktigt genomförda ur skatterättslig aspekt för att inte ni och föreningen skall få oväntade skattepålagor.*

*Fastigheter De tre berörda fastigheterna framgår av tabellen nedan*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Bostadsrättshavare*** | ***Bostads-******rätt*** | ***Fastighets-******beteckning*** | ***Adress******De la Gardies väg*** |
| *Linda Barneaud* | *R32* | *Gustavsberg 1:413* | *39* |
| *Anette Jalmestam* | *R33* | *Gustavsberg 1:414* | *41* |
| *Thomas Jonsson* | *R34* | *Gustavsberg 1:415* | *43* |

*Nettoköpe-*

*skillingen Föreningens pris är satt för att täcka lägenhetens andel av föreningens lån, kapitalvinstskatt och andra omkostnader för försäljningen samt skälig vinst och riskpåslag. Uträkningen är enligt följande:*

 *Lägenheterna har avrundat andelstalet 1,8248% och de tre lägenheterna sammanlagt står för andelstalet 5,4745% och beloppen nedan avser de tre lägenheterna samlat.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Del i föreningens nettokassa* | *-130 531 kr* |  |
| *Andel i föreningens lån* | *1 681 178 kr* | *5,4745% av 29 209 512 kr.* |
| *Beräknad kapitalvinstskatt för föreningen* | *198 000 kr* |  |
| *Skälig vinst* | *300 000 kr* |  |
| *Konsultkostnader och kostnader för avstyckning* | *101 250 kr* | *Varav 45 000 kr för historisk lantmäterikostnad.* |
| *Fastighetsavgift fram till 31/12* | *12 000 kr* | *Beror på när friköpet genomförs.* |
| *Netto att erlägga* | *2 161 896 kr* |  |
| ***Summa per fastighet avrundat*** | ***720 632 kr*** |  |

*Bruttopriser Priset som du som medlem skall betalas bör vara fastställt så att Skatteverket godkänner det. Huvudregeln är att försäljningen skall ske till ett beräknat marknadspris. Om vi till exempel antar att marknadspriset är 4 000 000 kr så blir ersättningen ni får för bostadsrätten 4 000 000 kr minus 747 000 kr =3 253 000 kr.*

 *Det finns en schablonregel som kanske kan användas och det är att man använder 133% av taxeringsvärdet. Som friköpt skulle de här tre fastigheterna få taxeringsvärdet drygt 2 miljoner kr/styck vilket ger cirka 2,7 miljoner i schablonpris vilket då skulle ge 2 700 000 kr minus 720 000 kr lika med cirka 1 980 000 kr i bostadsrättspris. OBS att schablonregeln bara kan användas under speciella förhållanden (att marknadspriset inte är känt).*

*Lån på bostads-*

*rätten Har ni er bostadsrätt belånad måste det lånet lösas i samband med att ni köper fastigheten. Lånet får i stället tas mot säkerhet i pantbrev i fastigheten ni köper.*

*Kapitalvinstskatt Som ni ser ovan kommer Brf Slottsträdgården att få betala skatt för försäljningen. För er del gäller att ni skall betala kapitalvinst-skatt på försäljningen av bostadsrätten. Skatten räknas ut som försäljningspris minus anskaffningspris minus förbättringsutgifter minus kapitaltillskott (er andel av föreningens amortering under tiden ni haft lägenheten). Skatten är 22%, det går att få uppskov men avgiften är så pass hög att det kan löna sig att i stället ta lån för att betala skatten.*

*Pantbrev Med respektive fastighet följer ett pantbrev på 678 928 kr. Behöver ni inteckna fastigheten mer är stämpelskatten 2% på tillkommande pantbrevsbelopp.*

*Andra*

*omkostnader Lagfartsavgift tillkommer med 1,5% på fastighetspriset plus 825 kr.*

*Beslut om friköp Beslut om friköp behöver tas på två stycken föreningsstämmor, det går bra att kalla in till extra föreningsstämmor med kort varsel i frågan. Det krävs 2/3 majoritet för försäljning.*

*Andra*

*omkostnader Lagfartsavgift tillkommer med 1,5% på fastighetspriset plus 825 kr.*

*Besiktning Vill ni göra teknisk besiktning av fastigheterna bekostar ni det.*

*Samfälligheter Med fastigheten följer andel i sex stycken gemensamhetsanlägg-ningar som i sin tur sköts av samfällighetsföreningar. Vid intresse för köp lämnas mer specificerad information om detta.*