



LANDSKRONA
STADSUTVECKLING AB

Bostadsrättsombildning för fastighetsägare

www.lautveckling.se

Introduktion till ombildning

– När din hyresfastighet ska ombildas till bostadsrätter

En överskådlig guide av ombildningsprocessen för fastighetsägare i Landskrona stad.

Lönsam affär

Är du som fastighetsägare intresserad av försäljning av din hyresfastighet är det ofta mer ekonomisk fördelaktigt att ombilda till bostadsrätter än att sälja hyresfastigheten till en annan fastighetsägare.

Övervärdet i hyresfastigheter

Hyresfastigheter i attraktiva lägen kan ha ett ekonomiskt övervärde. Övervärdet kan realiserars genom en ombildning till bostadsrätter.

Ränteavdrag

Bostadsrättsföreningen finansierar köpet av fastigheten dels genom att föreningen tar upp ett lån, dels genom insatserna som kommer in från de enskilda köparna. De enskilda bostadsrättsköparna kan låna till sina respektive insatser. På lånen har de 30 procent ränteavdrag (förutsatt inkomst).

Inget vinstkrav

En bostadsrättsförening och en kommersiell fastighetsägare har ungefär samma kostnader för drift och underhåll och samma villkor i bank. Avgifterna hos en kommersiell fastighetsägare måste täcka

drift, underhåll, ränta och amorteringar, men även eventuella vinstkrav som är satta. Bostadsrättsföreningen behöver "bara" ha avgifter som täcker drift, ränta, underhåll och amorteringar. Den del av fastighetsköpet som finansieras av medlemmarnas insatser behöver föreningen varken amortera eller betala ränta på. Därmed kan föreningen betala ett högre pris för fastigheten.

Latent skatt

Vid paketering av fastigheter i bolag har fastigheten ett bokfört värde som är lägre än vad som faktiskt betalats för fastigheten. Det ger ett sämre skattemässigt avskrivningsunderlag och leder till att det föreligger en latent skatt på mellanskillnaden mellan skattemässigt restvärde på fastigheten och det belopp som faktiskt betalas för fastigheten via aktielikvid och lösen av lån.

För en bostadsrättsförening spelar den latent skatten ingen roll då föreningen aldrig kommer att sälja fastigheten och inte heller beskattas för inkomster från fastigheten. Någon prisjustering för den latent skatten behöver därmed inte göras.



Ombildningsprocess

TILLSAMMANS med hyresgäster

1 Bankrådgivning

För att möjliggöra en lönsam ombildning är det viktigt att i ett tidigt skede ta kontakt med banken. Banken kommer att hjälpa dig som fastighetsägare med paketering av fastigheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det vanligt att ägaren paketerar fastigheten i ett bolag för att undvika en beskattning av den värdeökningen som fastigheter vanligtvis har.

2 Bjud in till husmöte

Börja med att bjuda in samtliga boende till ett husmöte. Ni kan tillsammans diskutera intresset för en ombildning av fastigheten. Bjud gärna in en fastighetskonsult som kan svara på era frågor om ombildning.

Bra att veta!

Fastighetskonsulten hjälper de boende genom hela processen. Som fastighetsägare kan det vara bra att anlita en mäklare som har tidigare erfarenhet av liknande projekt.

3 Hyresgästerna registrerar en bostadsrättsförening

För att registrera en bostadsrättsförening kan hyresgästerna kalla till stämma i huset där samtliga boende bjuds in. På stämman röstas en styrelse, som ska bestå av minst

tre personer, fram. Det går även bra att prata med fastighetskonsulten som hjälper till att registrera föreningen.

Styrelsen representerar de boende och har kontakten med fastighetskonsulten. Konsulten har ansvaret för kontakten med fastighetsägaren och banken. Innan föreningen kan registreras av Bolagsverket måste styrelsen bestämma stadgar samt betala registreringsavgiften.

4 Teknisk besiktning

Fastighetskonsulten kommer att utföra en grundlig besiktning av hela fastigheten för att granska framtida underhållsbehov. Den tekniska besiktningen ligger till grund för den ekonomiska planen som presenteras i punkt 5.

Bra att veta!

Fastighetskonsulten bekostar besiktningen av fastigheten.

5 Ekonomisk plan

När bostadsrättsföreningen har fått ett pris på fastigheten kan ekonomiska kalkyler arbetas fram. De boende får nu ett preliminärt pris för varje enskild lägenhet samt vad de framtida boendekostnaderna kommer att bli.

Bra att veta!

Fastighetskonsulten ansvarar för den ekonomiska planen.

Den ekonomiska planen baseras på den tekniska besiktningen som gjorts och tar hänsyn till fastighetens framtida renoveringar och underhållsbehov. En 10-årig underhållsplan kommer att presenteras av fastighetskonsulten.

Boverket kommer att granska så att den är realistisk och att den ekonomiska planen är korrekt. Den ekonomiska planen ska finnas tillgänglig för samtliga boende innan köpstämman.

6 Köpstämman

Föreningen bjuder in samtliga boende till en extra föreningsstämma. På köpstämman röstar man ja eller nej till att bostadsrättsföreningen köper fastigheten. Det krävs två tredjedelar av rösterna för att ombildningen ska accepteras. För att en röst ska räknas vid stämman måste hyresgästen vara folkbokförd i fastigheten.

Bra att veta!

Om någon av de boende inte vill köpa sin lägenhet kan de ändå rösta ja, de kan bo kvar som hyresgäster med föreningen som ny hyresvärd.

7 Föreningen ansöker om lån

Det är nu aktuellt att ansöka om lån hos banken. Både föreningen och medlemmarna i föreningen kan behöva ansöka om lån.

Bra att veta!

Fastighetskonsulten hjälper både medlemmar och föreningen att förhandla fram bra villkor.

8 Avslutad affär

De boende som vill köpa sin lägenhet betalar sin del till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen upplåter i sin tur lägenheterna till bostadsrätter och betalar köpeskillingen till fastighetsägaren. Nu är bostadsrättsföreningen formellt ägare till fastigheten och affären är avslutad.



Ombildningsprocess

UTAN hyresgäster

När fastigheter står inför en ombyggnation kan det innebära att hyresgästerna måste flytta till nya boenden. Hyresgästerna har enligt hyreslagen besittningsskydd av sin lägenhet och som fastighetsägare måste du erbjuda hyresgästerna nya boenden.

1 Bankrådgivning

För att möjliggöra en lönsam ombildning är det viktigt att i ett tidigt skede ta kontakt med banken. Banken kommer att hjälpa dig som fastighetsägare med paketering av fastigheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det vanligt att ägaren paketerar fastigheten i ett bolag för att undvika en beskattning av den värdeökning som fastigheter vanligtvis har.

2 Identifiera fastighet

Identifiera en fastighet ur beståndet som är lämplig för ombildning. En större förening skapar goda förutsättningar för en god ekonomi samt att avkastningen vid försäljning blir högre.

3 Anlita fastighetskonsult

Det är lämpligt att anlita en fastighetskonsult som sköter värdering och försäljning av bostadsrätterna på marknaden.

Fastighetskonsulten kommer att ansvara för besiktning, registrering av bostadsrättsförening samt den ekonomiska planen.

4 Registrera bostadsrättsförening

Fastighetskonsulten hjälper dig som fastighetsägare att registrera en bostadsrättsförening.

5 Teknisk besiktning

Fastighetskonsulten kommer att utföra en grundlig besiktning av hela fastigheten för att granska framtida underhållsbehov. Den tekniska besiktningen ligger till grund för den ekonomiska planen.

Bra att veta!

Det är fördelaktigt att planera för upprustning. Det minskar den tekniska skulden vilket ger ett högre försäljningspris.

6 Ekonomisk plan

Fastighetskonsulten tar fram en ekonomisk plan för fastigheten vilket krävs för att få lov att sälja bostadsrätterna på marknaden. Den ekonomiska planen anger ett preliminärt pris för varje enskild lägenhet samt vad de framtida boendekostnaderna kommer att bli.

7 Försäljning

Bostadsrätterna kan nu säljas på marknaden genom fastighetskonsulten.

8 Lån

Det är nu aktuellt för bostadsrättsföreningen att vid behov ansöka om lån hos banken.

Bra att veta!

Du kan ge tidigare hyresgäster ett förköpsalternativ.

9 Överlåtelse av bostadsrättsföreningen

När bostadsrätterna blivit sålda hålls en ny stämma. Den nuvarande styrelsen byts ut mot en styrelse bestående av bostadsrättsinnehavarna.

Bra att veta!

Fastighetskonsulten ansvarar för överlåtelsen av bostadsrättsföreningen.



Ordlista

Teknisk besiktning

En besiktningsman genomför en teknisk besiktning av fastigheten för att hitta eventuella fel, skador och renoveringsbehov. Besiktningen ligger till grund för den ekonomiska planen.

Fastighetskonsult

Expert inom fastighetsfrågor. Ansvarsområden är bland annat värdering, besiktning, ekonomi och försäljning.

Revisor

En person vars uppgift är att granska en bostadsrättsförenings bokföring, verksamhet och ekonomi.

Paketering av fastighet

Fastigheten överlåtes till ett bolag eller ekonomisk förening som har samma ägare som fastigheten mot en ersättning som motsvarar endast det skattemässiga värdet. Då det skattemässiga värdet oftast är lägre än marknadsvärdet behöver övervärdet inte beskattas. När paketeringen av fastigheten är gjord kommer övervärdet i fastigheten vara bundet till det nya bolaget eller den ekonomiska föreningen.

Bilder:

Rebecka Hinn
Turistbyrån Landskrona-Ven
Johan Alsjén, Landskrona stad
Sara Ströberg, Turistbyrån Landskrona-Ven
Cecilia Almgren



**LANDSKRONA
STADSUTVECKLING AB**

Emaljgatan 1
261 43 Landskrona

lars.bengtsson@lautveckling.se
www.lautveckling.se