

FAKTABLAD

Likvidation av bostadsrättsförening

I många bostadsrättsföreningar med småhus vill man äga husen direkt i stället för genom en bostadsrättsförening. Främsta skälet är att man vill komma åt ränteavdragen för lån för att på så sätt åstadkomma lägre boendekostnader. Om bostadsrättsföreningen har stora lån kan inte medlemmarna göra avdrag för de räntekostnader föreningen har och som ingår i årsavgiften.

Ombildning av bostadsrättsföreningen till egna hem

Man slipper ofta även en del andra gemensamma kostnader som förvaltningskostnader, styrelse- och revisionsarvoden och inte minst avskrivningar vilka belastar medlemmarna genom höjda årsavgifter. Vissa gemensamma kostnader blir normalt kvar eftersom en samfällighet ofta inrättas för att hantera olika gemensamma funktioner som till exempel vägar, kabel-tv och annat.

Likvidation

Om medlemmarna vill ombilda en bostadsrättsförening med småhus till eget ägande ska föreningen avvecklas. Det sker genom en likvidation där husen säljs till respektive bostadsrättsinnehavare. Målet är att de hus som medlemmarna idag bebod med bostadsrätt ska bli direktägda som egna hem. Medlemmen tar i köpet ofta över en andel av föreningens lån. När likvidationen är genomförd har föreningen upphört.

Det finns två vägar att gå för att genomföra en avveckling av föreningen.

1. Besluta om likvidation först och därefter genomföra försäljningen
2. Genomföra försäljningarna först och därefter genomföra likvidation.

Vilken väg medlemmarna väljer beror på deras inställning och i viss mån föreningens storlek. Är inte alla medlemmar eniga är det lämpligt att en föreningsstämma först fattar alla beslut om likvidation och därefter säljer husen. Genom att likvidationen är beslutad först kan försäljningar av hus genomföras utan särskilda stämmobeslut. Det är likvidatorerna som själva genomför alla åtgärder. En allmän rekommendation är att välja det här tillvägagångssättet.

Om däremot försäljningen sker först måste försäljningsbeslut fattas enligt bostadsrättslagens bestämmelser. Dessutom bör alla vara eniga.

Den vanliga inställningen är att medlemmar och förening inte får drabbas av några större merkostnader vare sig vad avser de löpande boendekostnaderna, skatter eller andra engångsutgifter. Ofta innebär dock en försäljning att medlemmarna drabbas av kapitalvinstbeskattning av reavinsten. Medlemmarna betalar också lagfart när de ska registreras som ägare till sitt hus.

Föreningens verksamhet fortsätter till likvidationen är avslutad. Kostnader uppstår därför löpande på

samma sätt som innan likvidationsbeslutet. Därutöver uppstår avsevärda extra kostnader för lantmäteriförrättningen, kostnader för juridisk sakkunskap, kostnader för att upprätta extra bokslut och kostnader för likvidator. Föreningen kan också träffas av kapitalvinstbeskattning vid försäljning av fastigheterna. Kostnader kan också uppstå för förtida lösen av lån eftersom dessa ska övertas av medlemmarna. Det är klokt att upprätta en budget över likviditeten fram till dess att föreningen är avvecklad. Det blir lättare för medlemmarna att se vilka kostnader som avvecklingen innebär.

Processen steg för steg

Processen kan beskrivas enligt följande.

1. Föreningen ansöker hos lantmäterimyndigheten att fastigheten delas in i flera fastigheter så att varje hus finns på en egen registerfastighet.
2. Föreningen beslutar om likvidation. Beslut fattas - om inte samtliga medlemmar är eniga på en stämma - på två på varandra följande stämmor. På andra stämman gäller minst 2/3 majoritet av avgivna röster på stämman. Likvidationsbeslutet ska anmälas till registrering hos Bolagsverket som också utser likvidatorer. På förslag av föreningen utses normalt några ur den tidigare styrelsen till likvidatorer eller den eller de rådgivare som hjälper föreningen med processen. Observera att bostadsrätterna finns kvar tills fastigheterna sålts. Bostadsrättshavarna är fortfarande medlemmar i föreningen.
3. Bokslut ska upprättas för tiden från senaste bokslutstidpunkt till dagen för likvidationsbeslut.
4. Värderingar ska genomföras av alla hus/typhus för fastställande av värde som bostadsrätt respektive fastighet.
5. Föreningen köper bostadsrätterna av alla medlemmar för ett bedömt marknadsvärde. Genom kontraktet blir så småningom föreningen ägare av bostadsrätten. Inga pengar växlas utan köpet kvittas mot föreningens senare försäljning av huset till medlemmen. Ofta sker detta i ett sammanhang.
6. Föreningen överlåter huset/fastigheten till den före detta bostadsrättshavaren. Det ska också ske till marknadspris. Denna försäljning är en normal fastighetsförsäljning. Överlåtelsen omfattas inte av bostadsrättslagens regler för hur beslut om försäljning av föreningens fastigheter ska gå till utan det är föreningens likvidatorer som förfogar över situationen.

Av köpehandlingarna ska köpeskilling och fastighet framgå. Det ska också villkoras att köparen övertar den del av föreningens lån som faller på den aktuella fastigheten. Fördelningen av föreningens lån görs normalt efter bostadsrätternas ägarandelar men kan också fördelas med hänsyn till marknadsvärden om dessa skiljer sig åt mellan husen.

Hur lånen fördelas kan vara en besvärlig fråga. Är fastigheterna likartade är det normalt inga problem. Men har fastigheterna olika värden beroende på olika förutsättningar exempelvis bättre lägen, bättre utsikt bör lånen istället fördelas med hänsyn till respektive fastighets marknadsvärde som egna hem. Frågeställningen är inte helt enkel men det är likvidatorerna som bestämmer villkoren.

Medlemmarna måste deklarerera eventuell kapitalvinst och betala skatt för detta. Uppskov kan begäras. Vinsten måste då vara minst 50.000 kronor per delägare.

Hela upplägget förutsätter att alla medlemmar medverkar. Mycket arbete måste läggas ner med att övertyga medlemmarna om att delta i övergången. Om inte det sker blir konsekvenserna för dessa medlemmar och bostadsrättsföreningen mer komplicerade och svåröverskådliga.

Man kan inte genom stämmobeslut tvinga en medlem att sälja sin bostadsrätt. Man kan således inte heller tvinga en medlem att köpa "sin" fastighet.

"Restförening"

Fråga ställs ibland om några kan vara kvar i en "restförening". Möjligheten finns att ett antal medlemmar om de är minst tre stycken kvarstår i bostadsrättsföreningen. De fastighetsrättsliga frågorna måste då samordnas med de nya ägarna av fastigheterna och gemensamhetsanläggningar tillskapas eller anpassas efter nya förhållanden. Vidare finns ett antal oöverblickbara redovisningskonsekvenser och det kan uppkomma skatterättsliga problem för föreningen. Bland annat kan det finnas ekonomiskt överskott i föreningen som de som utträder vill ha del av men som är svårt att tillgodose. Slutligen är bankernas villighet att finansiera en sådan förening begränsad.

I alla likvidationer finns det medlemmar som inte vill avveckla föreningen. Det finns också många som har svårt att förstå och överblicka processen och konsekvenserna för den enskilde. Informationen måste därför vara tydlig och processen måste få ta tid så att flertalet av medlemmarna är med!

Den kreditvärdighet som tidigare i praktiken varit gömd i föreningen nu blottas genom att medlemmen själv ska bli låntagare. Några kan ha svårt att få krediter och blir därför motståndare då de inte vill visa den verkliga anledningen. När planerna på att göra om bostadsrättsboendet till egna hem diskuteras börjar ofta också en process hos några medlemmar som kan resultera i att de säljer sin bostadsrätt till personer som vill vara med på omvandlingen till egna hem. Det är den lyckligaste lösningen eftersom slutresultatet för de bostadsrättshavare som vägrar eller inte kan köpa sitt hus blir att de tvingas flytta när huset säljs till någon utomstående.

En likvidation bör alltid genomföras från start med rådgivare som kan lämna vederhäftig information. Olika juridiska och skattemässiga frågeställningar uppstår alltid som måste lösas av personer med den rätta kunskapen.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se