

Chefscontroller
Simon Vidholm
simon.vidholm@regionjh.se

Regionstyrelsen
RS/715/2021
2025-04-25

Avveckling av Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum samt ombudsinstruktion till föreningsstämman

Ärendebeskrivning

Region Jämtland Härjedalen är bostadsrättsägare i Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum där regionen nu har återetablerat hälsocentralen som även tidigare har bedrivits i föreningens lokaler.

Föreningens styrelse har under en längre tid arbetat med uppdraget att avveckla Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum. Regionfullmäktige och Östersunds kommunfullmäktige informerades om avvecklingsarbetet under hösten 2021.

I Regionfullmäktige fattades beslut 2023-06-21 §77 (RS/715/2021) att dess viljeriktning är att upplösa Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum och att bemyndiga Region Jämtland Härjedalens ombud att rösta för upplösning av föreningen i det första av de två erforderliga stämmobesluten. Fullmäktige gav då regionstyrelsen i uppdrag att vidare handlägga ärendet.

Östersunds kommunfullmäktige fattade 2023-05-24 § 89 motsvarande beslut om upplösning av Brf Torvalla centrum.

Skälet till att föreningen ska avvecklas är att förvaltningen av föreningens fastigheter bedöms göras mer effektivt om medlemmarna direkt förvaltar de fastigheter där respektive medlem bedriver verksamhet i lokaler som nu upplåts till dem genom bostadsrätt.

Det enda alternativet att avveckla föreningen är att ansöka om att föreningen ska gå i likvidation. Ansökan om likvidation görs sedan alla ekonomiska mellanhavanden mellan föreningen och bostadsrättshavarna reglerats, bostadsrätterna återlämnats och de tre fastigheter som föreningen äger har överlåtits. Fastigheterna överläts till respektive medlem som driver verksamhet i fastigheterna. Överskottet i likvidationen fördelas mellan medlemmarna efter andelstal. Efter genomförd likvidation beräknas skifte kunna ske den 31 december 2025. Skifteslikviden beräknas enligt HSB:s beräkningar uppgå till ca 70 miljoner kronor.

Ett beslut om likvidation är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Beslutet om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag som föreningsstämman bestämmer (Bostadsrättslagen 9 kap 29 a §).

Särskilt om Överlåtelsen av fastigheterna

Föreningens styrelse har under 2024 låtit värdera fastigheterna. Värderingarna bifogas. Styrelsen har bedömt att värdet inte har ändrats fram till nu, och att värderingarna kan ligga till grund för förhandlingen om villkoren för överlåtelsen av fastigheterna.

För att beslutet att överlåta föreningens fastigheter ska vara giltigt krävs enligt Bostadsrättslagen:

- Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas alltid ha gått med på beslutet.

Vidare krävs enligt stadgarna, 18 §:

- Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända förening dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga sådan egendom.

Enligt §4 i föreningens stadgar ska föreningen bereda regionfullmäktige i Region Jämtland Härjedalen och kommunfullmäktige i Östersunds kommun möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas såsom ändringar av stadgarna, fusion av föreningar, förvärv eller bildande av företag.

Brf Torvalla Centrum har kallat till årsstämma 8 maj kl.15.00. Förutom stadgeenliga punkter (bl.a. årsredovisning inkl. resultaträkning och balansräkning för 2024 samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter osv) innehåller dagordningen beslut om att avveckla föreningen enligt dessa punkter:

- a. att godkänna att samtliga bostadsrätter upplåtna i föreningen, efter avsägelse från bostadsrättshavarna, övergår till föreningen,
- b. att överlåta fastigheterna Östersund Bakbordet 1 och Östersund Spritsen 1 till Östersunds kommun och att överlåta fastigheten Degspaden 1 till Region Jämtland Härjedalen och
- c. att besluta att Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum ska träda i likvidation.

Enligt tidigare skickad skrivelse från föreningen föreslogs även att följande punkter skulle beslutas på stämman, dessa föreslås läggas med i ombudsinstruktionen om det är så att de tas upp på stämman:

- Att till likvidator föreslå advokaten Solveig Aspholm, Solveig Aspholm Advokatbyrå AB, eller annan lämplig person som styrelsen bestämmer.
- Att bemyndiga styrelsen, eller den som styrelsen befullmäktigar, att ta samtliga de beslut som erfordras för att verkställa ovanstående beslut och att underteckna samtliga erforderliga handlingar som krävs för att överlåta föreningens fastigheter och slutligen likvidera bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum.

Bostadsrättsföreningens revisorer bedömer att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Revisorerna tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Vidare tillstyrker revisorerna att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Regionfullmäktige beslutade den 18 oktober 2023 (§ 118, punkt 3) att Region Jämtland Härjedalens ombud för perioden 2023-10-18 – 2026-12-31 i Brf Torvalla Centrum är David Adervall (S) och ombudersättare är Björn Hammarberg (M).

Regiondirektörens förslag

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige

1. Region Jämtland Härjedalen godkänner att Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum avvecklas.
2. Region Jämtland Härjedalen godkänner att Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum överlåter föreningens fastigheter i enlighet med styrelsens beskrivning.
3. Region Jämtland Härjedalens ombud vid årsstämman 2024 för HSB Brf Torvalla Centrum bemyndigas att rösta för att:
 - a. Fastställa resultaträkning och balansräkning för föreningen,
 - b. Fastställa styrelsens förslag till vinstdisposition i föreningen,
 - c. Styrelsen beviljas ansvarsfrihet.
 - d. Att rösta för att Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum avvecklas.
 - e. Att godkänna att samtliga bostadsrätter upplåtna i föreningen, efter avsägelse från bostadsrättshavarna, övergår till föreningen på de villkor som förhandlas fram mellan föreningen och samtliga bostadsrättshavare.
 - f. Överlåta fastigheterna Östersund Bakbordet 1 och Östersund Spritsen 1 till Östersunds kommun och att överlåta fastigheten Degspaden 1 till Region Jämtland Härjedalen. Överlåtelseerna av fastigheterna ska ske på de villkor som förhandlas fram mellan föreningen och Östersunds kommun och Region Jämtland Härjedalen.
 - g. Att besluta att Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum ska träda i likvidation.
 - h. Att till likvidator föreslå advokaten Solveig Aspholm, Solveig Aspholm Advokatbyrå AB, eller annan lämplig person som styrelsen bestämmer.
 - i. Att bemyndiga styrelsen, eller den som styrelsen befullmäktigar, att ta samtliga de beslut som erfordras för att verkställa ovanstående beslut och att underteckna samtliga erforderliga handlingar som krävs för att överlåta föreningens fastigheter och slutligen likvidera bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum.
 - j. I övrigt bemyndigas ombudet att rösta för de övriga till stämman framlagda förslagen.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

I tjänsten

Sara Lewerentz
Regiondirektör

Jennie Eriksson
Ekonomidirektör

Jörgen Svensson
Fastighetschef

Utdrag till

Bostadsrättsföreningen Torvalla centrum
Jennie Eriksson, Ekonomidirektör
Jörgen Svensson, Fastighetschef
Simon Vidholm, Chefscontroller
Östersund kommun
Ombud David Adervall (S)
Ombudersättare Björn Hammarberg (M)