

Förslag till beslut att avveckla Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum

Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrums styrelses förslag till beslut om avveckling av Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum

Styrelsen beslutar föreslå till föreningsstämma i föreningen att avveckla bostadsrättsföreningen, innefattade bland annat följande åtgärder:

- 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.
- Att bemyndiga styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum att överlåta fastigheterna Östersund Bakbordet 1 och Östersund Spritsen 1 till Östersunds kommun och att överlåta fastigheten Degspaden 1 till Region Jämtland Härjedalen. Överlåtelserna av fastigheterna ska ske på de villkor som förhandlas fram mellan föreningen och Östersunds kommun och Region Jämtland Härjedalen.
- Att bemyndiga styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum att ansöka om att Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum ska träda i likvidation. Likvidationsbeslutet ska gälla från och den 1 juli 2025, eller den senare dag som styrelsen bestämmer, dock senast dagen före årsstämman 2026.
- 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.

Bakgrund och skäl för att föreningen ska gå i likvidation

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

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 överlåts 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.

Krav för giltigt beslut på föreningsstämman avseende överlåtelse av föreningens fastigheter

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.

Dessutom krävs enligt stadgarna:

- Yttrande från Östersunds kommun (Stadgarna 4 §)
- Yttrande från Region JH (Stadgarna 4 §)

Krav för giltigt beslut på föreningsstämman avseende likvidation

För att beslutet om likvidation ska vara giltigt krävs:

- 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 §)

Dessutom krävs enligt stadgarna:

- Yttrande från Östersunds kommun (Stadgarna 4 §)
- Yttrande från Region JH (Stadgarna 4 §)

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.