

# Likvidation av bostadsrättsförening

## Vad innebär likvidation?

Att en bostadsrättsförening likvideras innebär en upplösning av föreningen genom att tillgångarna förvandlas till pengar, skulderna betalas tillbaka och eventuellt överskott fördelas i enlighet med bestämmelserna i föreningens stadgar.

Finns det i bostadsrättsföreningen en fastighet med bostadsrättshavare kommer verksamheten avvecklas och fastigheten säljas. Det betyder att bostadsrätterna upphör och föreningens hus säljs som en hyresfastighet där medlemmarna kan bo kvar som hyresgäster. Efter att eventuella skulder har betalats kan återstående tillgångar tilldelas medlemmarna. Det är alltså inte säkert att medlemmar får någon ekonomisk ersättning för sin bostadsrätt vid en likvidation.

En likvidation av en bostadsrättsförening kan ske frivilligt men även genom tvång. Likvidation kan ske om föreningen exempelvis inte har den styrelse som krävs enligt föreningens stadgar eller om föreningen har sådana ekonomiska svårigheter som innebär att föreningen inte kan fortsätta att drivas som en bostadsrättsförening.

## Frivillig likvidation

Vid frivillig likvidation gäller att beslutet ska fattas på föreningsstämma.

Ett beslut om likvidation är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor där minst 2/3-delar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet.

Utgångspunkten är att beslutet om likvidation gäller omedelbart. Vid frivillig likvidation kan dock stämman bestämma att beslutet ska gälla en senare dag.

## Tvångslikvidation

Det finns vissa situationer som kan leda till att en bostadsrättsförening tvångslikvideras. Det kan ske om föreningen inte anmäler en behörig styrelse till Bolagsverket, eller om ledamöter avregistrerar sig hos Bolagsverket efter att ha av sagt sig styrelseuppdraget i förtid och det leder till att styrelsen inte är beslutsför.

Det är antingen Bolagsverket eller tingsrätten som kan besluta om att en bostadsrättsförening ska tvångslikvideras. När det är fråga om att föreningen saknar anmäld styrelse är det Bolagsverket som beslutar om tvångslikvidation. Ett sådant beslut kan fattas om Bolagsverket inte får in en anmälan om behörig styrelse. Då utses en eller flera likvidatorer som ersätter styrelsen och avvecklar föreningen.

Bolagsverket ska då förelägga föreningen och medlemmarna som vill yttra sig i ärendet inom en viss tid, s.k. likvidationsföreläggande.

Om föreningens tillgångar inte räcker för att betala föreningens skulder ska likvidatorn ansöka hos tingsrätten om att föreningen ska sättas i konkurs.

Har en förening svårt att tillsätta en styrelse kan medlemmarna behöva påminnas om risken för likvidation om en behörig styrelse inte tillsätts och att det är viktigt att medlemmar engagerar sig i föreningen. I annat fall föreligger risk för att föreningen likvideras och bostadsrätterna omvandlas till hyresrätter, vilket innebär att den investering som medlemmar har gjort i sina bostadsrätter i värsta fall kan förvinna.

Avgår ledamöter i förtid bör man kalla till en extrastämman snarast möjligt för att tillsätta de vakanta posterna. En styrelseledamot, medlem eller revisorn kan vända sig till Bolagsverket för att begära att myndigheten ska sammankalla en extrastämman, för det fall att det inte finns en styrelse som kan göra det.

### **Sammanfattning**

Likvidation av en bostadsrättsförening innebär att föreningen avvecklas och föreningens fastigheter kommer att säljas som en hyresfastighet.

Bostadsrättslägenheter kommer då att omvandlas till hyreslägenheter där de tidigare medlemmarna kan bo kvar. Det är inte säkert att medlemmarna i bostadsrättsföreningen som likvideras får ekonomisk kompensation då det beror på om några tillgångar finns kvar efter det att eventuella skulder har betalats.

En likvidation kan ske frivilligt eller genom tvång. Tvångslikvidation kan initieras av Bolagsverket om myndigheten inte får in en anmälan om behörig styrelse. Bolagsverket utser då likvidatorer som ersätter styrelsen och avvecklar föreningen.

Saknar en bostadsrättsförening en behörig styrelse är det viktigt att så snart det är möjligt kalla till en extrastämman för att välja nya styrelseledamöter för att undvika tvångslikvidation.