Två vägar att gå

Om medlemmarna vill ombilda en bostadsrättsförening med småhus till eget ägande ska föreningen avvecklas. Det sker genom en likvidation där husen säljs till respektive bostadsrättshavare. 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 som medlemmarna väljer beror på deras inställning och i viss mån föreningens storlek. Om inte alla medlemmar är eniga är det lämpligt att en [**föreningsstämma**](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/f/foreningsstamma) först fattar beslut om likvidation. Därefter säljer föreningen husen. Om likvidationen beslutas först kan försäljningen av husen genomföras utan särskilda [**stämmobeslut**](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/s/stammobeslut). Anmälan av beslutet görs till Bolagsverket som utser likvidatorer som sedan 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. Det är även möjligt för en del av föreningens medlemmar att köpa loss ”sina” hus medan resterande medlemmar stannar kvar i föreningen med bibehållen bostadsrätt, förutsatt att det återstår minst tre medlemmar i föreningen.

Kostnader i samband med likvidationen

Den vanliga inställningen är att medlemmar och förening inte får drabbas av några större merkostnader, vare sig 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 sina hus**, Lagfartskostnaden är**på 1,5 procent av köpeskillingen eller taxeringsvärdet, beroende på vad som är högst. Pantbrev 2% av pantbrevets belopp +375 kr.**

Föreningens verksamhet fortsätter fram till att 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 drabbas 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**](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/b/budget) över likviditeten fram till dess att föreningen är avvecklad. Då blir det lättare för medlemmarna att förstå vilka kostnader som avvecklingen innebär.

**Att friköpa en bostadsrätt har flera fördelar:**

1. **Ägande och kontroll**: Genom att friköpa din bostadsrätt blir du ägare av fastigheten. Du får större kontroll över ditt boende och kan fritt göra förändringar i lägenheten eller huset utan att behöva be om tillstånd från en bostadsrättsförening.
2. **Ingen månatlig avgift**: När du friköper din bostadsrätt slipper du den månatliga avgiften till bostadsrättsföreningen. Detta kan vara en betydande besparing över tid.
3. **Lägre boendekostnader**: Eftersom du inte längre betalar avgiften till föreningen minskar dina boendekostnader. Detta kan vara särskilt fördelaktigt för pensionärer eller personer med begränsad inkomst.
4. **Ökat värde**: Genom att äga fastigheten direkt kan du dra nytta av eventuell prisökning på fastighetsmarknaden. Om värdet på fastigheten stiger, ökar även värdet på din bostad.
5. **Större frihet**: Du kan själv bestämma över fastigheten utan att behöva ta hänsyn till föreningens regler och beslut. Det ger dig större frihet att anpassa boendet efter dina egna behov och önskemål.

Sammanfattningsvis ger friköp av bostadsrätt dig äganderätt, lägre kostnader och ökad frihet att forma ditt boende som du vill. 🏡

**Att friköpa en bostadsrätt har sina fördelar, men det finns också några nackdelar att överväga:**

1. **Kostnader**: Vid friköp uppstår extra kostnader för lantmäteriförrättning, juridisk sakkunskap, upprättande av extra bokslut och likvidator. [Dessutom kan föreningen drabbas av kapitalvinstbeskattning vid försäljning av fastigheterna](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/f/frikop-av-bostadsratter)[1](https://bing.com/search?q=nackdelar+med+att+frik%C3%B6pa+en+bostadsr%C3%A4tt)[2](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/f/frikop-av-bostadsratter).
2. **Större initial investering**: För att friköpa behöver du kunna betala en större summa som kontantinsats. [Detta kan vara en utmaning för vissa, särskilt om du inte har tillräckligt med egna pengar eller möjlighet att ta ett kontantinsatslån3](https://www.boupplysningen.se/boende/bostadsratt).
3. **Risk för minskat värde**: Bostadsmarknaden kan förändras, och värdet på bostadsrätten kan sjunka. [Om detta inträffar kan du förlora en betydande summa pengar3](https://www.boupplysningen.se/boende/bostadsratt).