

Motion 1

Bilaga fyra sidor, punkter 1-14.

Bostadsrättsföreningen Brf knypplerskan 4.

Adress: Brf knypplerskan 4, Broderivägen 13, 168 38 Bromma. Byggår 1945.

Upplysningar till revisor Stefan Gustavsson, Björkholms revisionsbyrå, 2020-03-10.

1. Föreningens styrelse klubbade igenom på årsstämman 2019 att fönsterna på fastigheterna skulle bytas trots att det står renovering i ekonomiska planens statusbesiktning. Fråga till ordf. Alexander Dratos på stämman om han inte skulle jämföra åtgärdsmetod byte eller renovering vilket som var bäst för föreningen så svarade han, jag struntar väl i föreningen jag har lagt ett förslag, nu röstar vi. Progressiva avskrivningar är inte tillåtet sen 2014, han svarade att det blir inte det. Det påtalades också att husen är ju besiktade, han svarade, det vet jag ingenting om. På stämman 2019 sades det till Alexander att dessa nya fönster är det bara ca 20 år i hållbarhet. Befintliga är det 50 års garanti på och att dessa kan hålla i flera hundra år med underhåll. Hans svar, jag kan väl inte veta vad som kommer att hända i framtiden jag har ingen glaskula att spå i. Priset för byte av fönsterna hävdade Alexander var 3,8 miljoner. Det påtalades att priset säger allt vilket dåligt material det är, det här är en ren bluff. Frågan var som händer om fönsterna skulle trilla ut om 10 år när garantin upphört, han svarade att då köper vi bara nya. Fönsterna skulle dessutom redan ha varit målade och renoverade innan förslaget kom 2019, långt innan nya brf ägare kommit hit och gör nya beslut.

Dessa är nu utbytta till nya okt-dec 2019. Renovering av originalfönster med ett ditsatt lågenergiglas hade gett en ekonomisk vinst mot att byta till nya fönster. Det var även en del av arkitekturen. Dessa nya har garanti på 5 år (glas) och 10 år (bågar) väntas hålla i ca 20 år enligt tillverkaren. Det är även riskkapital, om det visar vara fabrikationsfel är det bara 10 års garanti. Fönster från 1960 och bakåt kan hålla i flera hundra år med underhåll enligt Stockholms stadsmuseum, äldre hus med originaldetaljer har ett högre värde. Riktlinjer finns också på boverket. Trots att informationen delgetts till styrelsen så genomför dom en fördyrande och försämrande åtgärd för föreningen. I lägenheterna har också blivit sämre ljusinsläpp utifrån, mörkare inomhus. Det kan bli upp till 3 st fönsterbyten under ekonomiska planens tidsram.

2. Det anlitate fönsterbytarföretaget, Fönstermontören - Org nr: 556707-8349 har gått i konkurs och är föremål för kronofogden, skatteverket, arbetsmiljöverket. Sehed Fasad AB - Org nr: 556488-0630 (anlitad projektledare av styrelsen i brf för detta fönsterbyte). Priser i offerter lär inte spegla verklighet nu eller vid nästa fönsterbyte enligt bedömning.

3. Veldig stor sänkning av Brf avgifterna, enligt bedömning väntas det bli ett underskott i framtiden när man utgår från den ekonomiska planen som är skriven på en 50 årig plan. Tillägg, från och med 2014 är det inte tillåtet med progressiva avskrivningar i redovisningsprinciper. Syftet med låga månadsavgifter är billigt boende, högre försäljningspris vid försäljning på kort sikt. På längre sikt kommer avgifterna att behöva höjas för att det inte skall bli underskott. Vid avgiftsfria månaderna så är det inte procentsatt avdrag utan 100% avdrag på avgifterna. Det innebär att t.ex en 3 rummare som bör ha en högre avgift än en 1 rummare får ett större avdrag som tas av medlemmarnas gemensamma kassa.

4. Föreningen har ombildat tomma källarlokalerna till bostäder 2017-2018 som skulle försälas som bostadsrätter för att stärka föreningens ekonomi. Månadsavgifterna på dessa nyproducerade är lågt satta. När det uppdagades valde styrelsen att inte justera dessa subventioner vid nya sänkningarna som föreningen totalt gjort om 35% (15% och 20%) i sänkning på brf avgifterna senaste 2 åren. Dessa nyproducerade lägenheter uppfyller krav på nyproduktion en del med veranda eller balkong samt tvättmaskin etc som inte tagits betalt för vid försäljning. Mäklare som anlits är Estate Fastighetsbyrå, Jens Falkenå, 0709-610 419, David Brännhult, 08-619 99 60. Hela hanteringen av nyförsäljningarna som Estate Fastighetsbyrå fått uppdraget av föreningens styrelser att försälja bör granskas. Tidigare styrelse har varit delaktig i byggnationen av tomma källarlokalerna till bostäder samt försäljning av dessa.

När vi köpte av Stockholmshem AB och blev bostadsrättsförening så var lägenheterna i slitet skick. Det var en del av avtalet att alla fick rusta upp sina egna med eget kapital. Tillval som var gjorda t.ex säkerhetsdörr, kyl/frys med mera när det var hyresrätt ligger till grund för nuvarande avgift. Vid avgiftsfria månader fördelas det ut på nya brf lägenheterna som föreningens styrelser redan subventionerat.

Försäljningar av hyresrätter 2010-2016 som skulle tillföra avgiftssänkningar till bostadsrättsinnehavare innan nybyggnationen av tomma källarlokalerna, dessa pengarna har blivit utdelade även till nyproduktionerna. Det har blivit kapitalförlust för befintliga brf köpare som från 2010 har betalat högre avgifter i alla år för finansiera nybyggnationen av tomma källarlokalerna.

Nedanstående textrader är hämtade från årsredovisningen 2010-2011.

Lägenhetsförsäljningar

Under räkenskapsåret har föreningen fått en ökad likviditet, som resultat från 10 lägenhetsförsäljningar som Notar har upplåtit och mäklart åt föreningen. Totalt har försäljningarna ökat kapitalet med 14 640 000 kr. Föreningen kommer troligtvis att kunna sälja ytterligare tre lägenheter under räkenskapsåret varav en lokal på Broderivägen (samma sida som tvättstugan) som skall göras om till en lägenhet.

*** Dessa skulle avyttras vart efter och ge överskottskapital för att stärka föreningens ekonomi.

Vi som bodde här och var med när det ombildades till bostadsrätter från hyresrätter år 2010 fick vi även betala för tomma hyresrätter detta låg till grund för prissättningen.

Vi skulle få tillbaka kapitalet för dessa i form av sänkta avgifter i framtiden.

Dessa pengar har blivit konfiskerade.

Se köpeavtalet upprättat 2010, sidan 8, punkt 13.

Övriga lägenheter som föreningen sålt under år (eller finns det fler):

2013=1st=?, 2014=4st=7 165 000 kr, 2015=3st=6 090 000 kr, 2016=1st=1 985 000 kr.

Åren därefter kommer dom nyproducerade bostadsrätterna.

5. Föreningen har tidigare haft problem och då anlitat jurist för särskild granskning 2014 via länsstyrelsen. Läs utredningen.

6. Renoveringarna på fastigheterna som är i akut behov dessa. och skulle ha satts i gång med för årtal sedan. Exempel, fönsterrenoveringar, trapphusrenoveringar, renovering av entrédörrar, entrétak, tvättstugan, fasadfogning, källare och så vidare. Det finns beskrivet i den tekniska statusbesiktningen som utgör en del av den ekonomiska planen som finns registrerad på Bolagsverket. Framtida renoveringsbehov badrumsfönster, badrumsrenovering, nyinsatta fönsterna, ventilationsanläggning (mekanisk), träverandor, balkonger mm.

Eftersatt underhåll med kraftigt sänkta brf avgifter går inte ihop då kostnaderna med åren för renoveringar antas stiga. Denna förvaltning som kommer att ge underskott i föreningens ekonomi över tid. Höjda avgifter, dyrare boende och mindre betalt vid försäljning i framtiden. Styrelsen har sänkt avgifterna innan alla renoveringar är gjorda utan avsättning av kapital till nästa runda.

7. Föreningen har genom beslut på årsstämman 2019 satt 12 miljoner av föreningens kapital i värdepapper med risk i form av en aktiefond. Hur kan det ens vara möjligt att på en stämma få igenom det här lotteriet.

8. Vid nybyggnation på en adress på Bårdgränd har styrelsen beslutat att parkeringsplatsen där tillhör lägenheten. Den följer alltså med lägenheten vid en eventuell försäljning. Tolka likhetsprincipen för alla föreningens p-platser. Dessutom så används föreningens mark i anslutning till denna som extra plats för sina gäster både för 1 och 2 bilar extra. Tidigare ägare av den adressen på Bårdgränd använde dessutom eluttaget som finns ditsatt på fasaden för att ladda en av bostadens bilar en elbil dagligen. Ingen vet om vi övriga brf ägare får betala för detta. Om det skulle vara så kan det i sådana fall röra sig olovlig energianvändning. Vet inte heller om det varit uppsäkrat för ändamålet. Det är ett krav i elsäkerhetsföreskrifter då det råder brandrisk utan uppsäkring vid laddning av elbil. Eluttagen som finns ditsatt på fasaderna vid nyproduktionerna är dessa elnätsavgifter också subventionerade av övriga föreningens medlemmar, ingen som vet.

9. Anmälan om störande lukt DNR: 2019-017993 till miljöförvaltningen.
Styrelsen vill inte hantera en inkommen felanmälan.

10. Tillsynsanmälan, DNR: 2020-01555-575, Tillsynsanmälan, olovligt utfört fönsterbyte till stadsbyggnadskontoret. Det får stadsbyggnadskontoret räkna fram själva och återkomma med åtgärd.

11. Efterfrågan på nedanstående information om nyproducerade lägenheterna så nekar styrelsen att lämna ut den. Det har inte heller gjorts någon uppdaterad ekonomisk plan till Bolagsverket. Dessa finns inte med som tillägg i den befintliga ekonomisk planen där boverkets kontrollerade intygsgivare står som garant.

1. Produktionskostnad per lägenhet.
2. Kvadratmeter per lägenhet.
3. Veranda och balkong, kvadratmeter per lägenhet.
4. Avgift per/månad och lägenhet.
5. Andelstal per lägenhet.
6. Försäljningspris per lägenhet.

12. Parkeringsavgiftens höjning stämmer inte med vad som anges i den på Bolagsverkets registrerade ekonomiska planen för Brf knypplerskan 4.

13. Den ekonomiska planens statusbesiktning som var en del av köpeavtalet 2010, där följts inte reparationsplanen och har inte följts genom åren. Husen är funkis och kulturhistoriskt grön klassificerade, fönsterna var en del av den arkitekturen. Innan vi ombildade till Brf så var husen ägda av Stockholmskem AB. Innan köpstämman så besiktigades husen av utsedd besiktigare från staten. Sedan var brf föreningen tvungen att ta in en egen husbesiktigare vilket ordnades av utbildningskonsulten. Därefter prissattes hus och mark vilket var grunden till köp på köpstämman 2010. Det som nu blivit är att det blivit som annan förening än den som det en gång ingicks köp av. Det är som det varit en ny köpstämman.

14. Revidering och rättelse.

- a, Merkostnad som fönsterbytet genererat, försämringen i arkitektur och försämrat ljusinsläpp.
- b, Kapitalförlusten som efterkommande brf köpare dragit vinst av från grundavtalet då köpet genomfördes av bostadsrätten, samt det som dom nyproducerade lägenheterna blivit subventionerade med.
- c, Vid avgiftsfria månaderna så är det inte procentsatt avdrag utan 100% avdrag på avgifterna.
- d, Parkeringsavgiftens höjning, krav på återbetalning för felaktiga perioder. Se ekonomisk plan sidan 8 som finns registrerad på Bolagsverket.

