

MOTION NR 9

TILL ÅRSSTÄMMAN 2020

I BRF KNYPPLERSKAN 4, BROMMA

Motionen med yrkanden, med kopia till revisorerna för kännedom och åtgärd i förekommande fall, ställs till medlemmarna på årsstämman för beslut.

Särskild granskning av föregående styrelsens ombildning av lokaler samt passivitet i störningsärende (bilagor)

Ovan nämnd styrelse forcerade år 2015 och framåt igenom ett brutalt ombildningsprojekt (bilaga) för att "stärka ekonomin och trivseln i vårt område". "Ombildandet" skulle vara det som styrelsen "anser vara mest gynnsamt för föreningen, både ur ett ekonomiskt perspektiv och ett 'trivselperspektiv'". Styrelsen avser att "fräscha upp" lokaler för att användas som "föreningslokal och gemensamhetsutrymmen". "Tankarna" är "t.ex. ett 'pingisrum' eller liknande". Syftena skulle vara "betydande ekonomisk vinning", att "generera intäkter på olika sätt", "höja värdet på fastigheterna", "större trivsel i området" m.m.

Frageställningar: a) Kan det egentliga syftet med ombildningen ha varit att bereda arbetstillfällen för och gynna byggföretag med låg omsättning (jäv)? b) Ska en privat brf ansvara för bostadssituationen i Stockholm? c) Missbrukade styrelsen sin ställning för att skada de medlemmarnas hälsa och ekonomi som drabbades av hälsoskadande störningar (jäv)?

Facit:

- De nyproducerade lägenheter som låg ute till försäljning gjorde det i cirka 30 dagar. Trög säljprocess; inga bud; upprepad utannonsering; prishöjning med cirka 11 %
- Föreningens kassa uppgick till cirka 2?(4?) miljoner. Efter ombildningen har **netto**-behållningen blivit endast 8 miljoner mot förespeglade ca minst 19 miljoner
- Beloppet 8 miljoner (se ovan) hade föreningen enligt min samlade bedömning fått in på rimlig tid genom försäljning av endast 3 (tre) hyresrätter, utan att samtidigt förstöra området och skövla det på buskar och träd
- Tilltänkta köpare skulle uteslutande vara kapitaltillskott och staffage för att förbättra de gamla medlemmarnas ekonomi och "trivselperspektiv". Dessa köpare beviljas senare av efterkommande styrelse samma avgiftsrabatter som de "gamla lägenheterna". Granska vad som hände med kapitaltillskott och trivselfaktor
- Mycket gamla träd, höga tallar och ekar, som skänkt skydd mot insyn och stark sol har brutalt pulveriserats bl.a. för att ge plats åt uppställda containrar och bilar
- Förespeglad ökad trivsel har enligt min samlade bedömning snarare minskat genom att området upplevs som överbefolkat med ökade sociala störningar; grönytor, träd, lummiga buskar och blommor är borta för alltid

- Uteplatser med kulörta lyktor, tvättkorgar, plastskynken, presenningar, uppslängda badlakan och mattor, diverse andra attiraljer gör att området upplevs som förslummat och särskilt sommartid snarare omvandlas till lägerplatser/campingplats
- Hur ett förespeglat ökat värde (ospecificerat vilket) på fastigheterna höjts, och inte sänkts, genom den brutala ombildningen och skövlingen av naturen i området
- "Trivselperspektivet" för dem som tvingas bo granne med en lägerplats/campingplats

Advokatfirman CARLER, Kungsgatan 30, 103 93 Stockholm, genomförde redan år 2014 en särskild granskning (bilaga) av dåvarande styrelsens förvaltning. Den advokatfirman känner således redan till Brf Knypplerskan 4 genom granskningen. Den granskningen utmynnade i ett flertal anmärkningar och i följande **"Uttalande: Jag erinrar om att styrelsen enligt lag svarar för föreningens organisation och förvaltning. Om brister i dessa avseende föreligger beroende kan styrelsen bli skadeståndsansvarig mot föreningen för det fall skada kan påvisas."** (sic)

En särskild granskning är nu återigen enligt min samlade bedömning påkallad och då särskilt av huruvida eventuella oegentligheter har förekommit i samband med den ifrågasatta lokalombildningen samt av underlåtenhet att intervensera i allvarligt störningsärende omfattande men inte begränsat till följande:

1. Nödvändigt att utreda om oegentligheter oavsett slag har förekommit
2. En konsekvensanalys av ekonomi, miljömässiga eller sociala förhållanden synes inte ha föregått ombildningen
3. Fastighetsägarnas roll och ansvar under processen och ansvar för utfallet ska utredas
4. En marknadsundersökning om behovet av nyproduktion just här synes inte ha gjorts
5. Bygguppsdrag och mäklarpuppdrag kan ha delats ut utan korrekt upphandling
6. Närstående till styrelsen kan ha tilldelats bygguppsdrag
7. Lägenheter har lämnats ut "på ritning" utan föregående saluföring och budgivning
8. Trög säljprocess; lägenheter har legat ute osålda onormalt länge trots tillrop om "först till kvarn" och erbjudanden om "privat visning"
9. Vilseledda spekulanter genom att samtliga mäklarpuppdrag gått till en "Östermalmsmäklare", Estate Fastighetsbyrå, som saknar lokal förankring i Bromma; kostnaden för detta jämfört med en "Brommamäklare" samt faktorn "vilseledande marknadsföring" Östermalm contra f.d. allmännyttan i närförort. Syftet med detta
10. Miljön har förstörts genom att värdefulla gamla träd som gett skydd mot insyn och stark sol har skövats för alltid för att ge plats åt byggcontainrar samt bilar
11. Styrelsens ev. ansökan om tillstånd hos Länsstyrelsen för trädfällning
12. Styrelsens ev. planer på återplantering av gamla ekar eller andra träd/buskar
13. En fungerande och då renoverad föreningslokal har förstörts för att en annan skulle skapas, vilket inte skett ännu 2020. Föreningslokalen hyrdes ut ibland, med en intäkt. Nu hålls stämmor på hotell ute på byn, till en kostnad. Kapitalförstöring
14. Utreda om eventuellt höga radonhalter i de nya marklägenheterna har uppmätts
15. Utreda eventuellt felaktigt gjord/ingen dränering under nyproducerade marklägenheter

16. Utredda och kommunicera hur andelstalen räknades fram för nyproduktionen, och hur de befintliga andelstalen har påverkats. Nyproduktionens månadsavgifter är förhållandevis lågt satta med hänsyn till nyproduktionsstandarden contra gamla lägenheter
17. Utredda hur "trivselperspektivet" har förändrats till det bättre samt med vilken mätmetod styrelsen har uppmätt detta perspektiv före/efter. Utredda var baslinjen för "trivselperspektivet" låg 2015 och vilket värde på samma skala detta hade våren 2020.
18. Utredda på vilket sätt och med hur mycket föreningens ekonomi stärktes, eller för vem detta de facto har blivit en "ekonomisk vinning"
19. Granska vilka andra "intäkter" detta har "genererat" och för vem. Endast månadsavgifter är stadgeenliga
20. Utredda på vilket sätt trångboddheten som redan var stor har påverkats genom tillkomna bostäder
21. Utredda vilka sociala störningar som har tillkommit för "gamla medlemmar" genom trångboddheten samt hänsynslöst beteende på uteplatser (högljuddhet nattetid, festande, cigarettökning, grillning m.m.)
22. Granska varför seriösa förslag på en separat tvättstuga med luftfiltrering inom den trångbodda fastigheten Bårdgränd 12-16 nonchalerades; en tvättstuga skulle inneburit ökad bekvämlighet och regelefterlevnad (Boverkets 25-metersregel om gångavstånd)
23. Utröna motivet till varför styrelsen underlåtit att intervensera, eventuellt avsiktligt för att skada drabbade medlemmars hälsa och ekonomi, gentemot gravt störande hushåll, med facit två hushåll med långvarigt skadad hälsa och inkomstbortfall, två vräkta hushåll (tvångsförsäljning) och "juridiska kostnader" på ca SEK 100 000 som åsamkats föreningen, renomméskadan oräknad

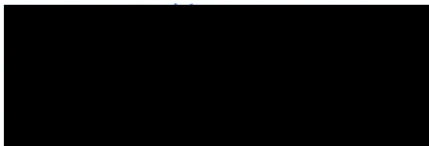
FÖRSLAG

En särskild granskare, förslagsvis Advokatfirman CARLER, Kungsgatan 30, 103 93 Stockholm, utses av Länsstyrelsen för att genomföra granskningen.

YRKANDE

Med hänvisning till det ovan sagda yrkar jag

att årsstämman beslutar att föreningen hos Länsstyrelsen begär att en särskild granskare utses för att granska ovanstående ombildning av lokaler och samma styrelses eventuellt avsiktliga passivitet i allvarligt störningsärende samt avge ett yttrande med förslag på rättsliga och andra åtgärder vid konstaterade oegentligheter.



- Bilaga I:** **Kallelse till extra föreningsstämma för medlemmar i BRF Knypplerskan 4.**
 Bilaga 1 – Information angående ombildning av lokaler
 Syfte; Bakgrund; Detta händer framöver
- Bilaga II:** **Advokatfirman CARLERs yttrande den 10 juni 2014 över särskild**
 granskning enligt 8 kap 17 § lagen om ekonomiska föreningar

Kallelse till extra föreningsstämma för medlemmar i BRF Knypplerskan 4.

Datum och tid: 19 februari 2015, kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Bårdgränd 12, ingång från gatan.

Dagordning

- § 1. Stämmans öppnande
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Godkännande av dagordning
- § 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5. Val av två justerare, tillika rösträknare
- § 6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7. Fastställande av röstlängd
- § 8. Beslut om att ge styrelsen mandat för ombildningar av lämpliga befintliga lokaler till bostäder (Bilaga 1)
- § 9. Stämmans avslutande

Välkomna!



Bilaga 1 – information angående ombildning av lokaler

Syfte

Det finns flera syften till att styrelsen valt att se över denna fråga.

1. Det finns en betydande ekonomisk vinning i att lokalerna används och genererar intäkter på olika sätt.
2. Det höjer värdet på fastigheterna vi bor i om lokalerna är fräscha och används.
3. Det skapar en större trivsel i området då tomma lokaler inte upplevs som trevliga inslag.

Bakgrund

Föreningen förfogar över uppskattningsvis ca 1400 kvm yta som idag inte är bostadsyta. Av denna yta är det ca 300 kvm som hyrs ut till Stiftelsen Lillgården. Övrig yta står tom eller hyrs ut som förrådsyta. Styrelsen träffade utifrån detta en handläggare från Swedbank KKF som är experter på att förmedla kommersiella hyreskontrakt. Handläggaren såg väldigt små möjligheter till att hyra ut lokalerna i befintligt skick och föreslog relativt omfattande renoveringar innan hon ansåg dem vara uthyrningsbara. Hennes rekommendation var att sälja lokalerna som råyta till en entreprenör som ombildade dem till bostadsrätter. Styrelse gick då vidare genom att visa upp lokalerna för ett antal olika entreprenörer som sedan fick lämna in offerter på lokalerna i befintligt skick. Det visade sig då att det handlar om ca 600 kvm som är lämpliga att bygga om till bostäder. Efter rådgörande med Fastighetsägarna uppkom även alternativet att anlita dem som projektledare för en ombyggnation och sedan sälja lokalerna som bostadsrätter först när de är färdiga.

Detta händer framöver

Styrelsen hoppas få mandat att genomföra ombildningar för att på så sätt stärka ekonomin och trivseln i vårt område. Om så blir fallet är tanken att börja med att ge Fastighetsägarna i uppdrag att göra en utredning kring de olika alternativen som finns och sedan genomföra ombildande på det sätt vi anser vara mest gynnsamt för föreningen, både ur ett ekonomiskt perspektiv och ett "trivselperspektiv". Vid ett positivt beslut kommer således ca 600 kvm av den yta som idag står tom att istället inhysa nya fräscha bostadsrätter som ger ett bra tillskott till föreningens ekonomi. De lokaler som i dagsläget är aktuella för ombildning är; föreningslokalen och styrelserummet på Bårdgränd 12, källarlokal på Bårdgränd 8, gamla affären på Broderivägen 3, garaget, pannrummet samt den lokal som användes som omklädningsrum vid stambytet på Broderivägen 17. Utöver det kan fler lokaler som anses lämpliga tillkomma. Styrelsen har för avsikt att använda en del av inkomsterna till att fräscha upp några av de lokaler som inte anses lämpliga att bygga om till bostäder så att dessa ska kunna användas som föreningslokal och gemensamhetsutrymmen. Här är tankarna att de ska bli mer inbjudande och lokaler att umgås i, t.ex. ett "pingisrum" eller liknande.

CARLER

Till

Föreningsstämman i Brf Knypplerskan 4

Stockholm den 10 juni 2014

Yttrande över särskild granskning enligt 8 kap 17 § lagen om ekonomiska föreningar

Länsstyrelsen i Stockholms län har genom beslut 2012-08-20 förordnat undertecknad som särskild granskare i Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4. Granskningstemat är föreningens förvaltning och räkenskaper för räkenskapsåret 2011, som även omfattar perioden från 2010-09-08.

Jag får härmed avge följande yttrande över min granskning.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 registrerades hos Bolagsverket 2007-09-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-09-08. Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Knypplerskan 4 av AB Stockholmshem genom köp 2010-10-07. Fastigheten omfattar 104 bostadslägenheter och 4 lokaler samt förråd. Byggnaderna är uppförda 1945. Vid köpet hade fastigheten stort underhållsbehov enligt föreningens ekonomiska plan.

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2012-06-20 beslutades genom minoritetsskyddet om särskild granskning av föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2011.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt 2011-03-29 med Jan West Byggare AB om byte av vattensystem och renovering av lägenheternas badrum. Enligt entreprenadkontraktet ska entreprenaden påbörjas den 2 maj 2011 och vara färdigställd senast den 30 december 2011.

Under 2011 har föreningen erhållit likvider från upplåtelse av 10 vakanta lägenheter med bostadsrätt.

Granskningstema

Enligt Länsstyrelsens beslut 2012-08-20 är granskningstemat föreningens förvaltning och räkenskaper för räkenskapsåret 2011. I beslutet anges att granskningen bestäms till det tema som anges i protokollet från den stämma där frågan om särskild granskning behandlades. Såvitt kan utläsas av protokollet från föreningens ordinarie föreningsstämma 2012-06-20 har beslutet om särskild granskning

Advokatfirman Carler
Stockholm • Paris • Lyon

Norrländsgatan 11 • Box 7557 • SE 103 93 Stockholm
Tel: +46 8 522 532 00 • Org.nr 969677-2962 • Fax: +46 8 522 532 10
info@carler.se • www.carler.se

9

sin grund i en motion benämnd "Motion 1". Till förtydligande av granskningstemat har medlemmen Rickard Gill i en handling benämnd "Komplettering för granskning av Brf Knypplerskan 4" i 6 punkter preciserat granskningstemat.

Granskningen omfattar:

1. Granskning av protokoll från styrelsemöten och föreningsstämmor under år 2011 särskilt protokoll från den extra föreningsstämman i juni 2011.
2. Arvode till Jonas Wettergren under år 2011.
3. Entreprenaderna avseende stambyte och elbyte i fastigheten särskilt vad gäller föreningsbeslut, bygganmälan och slutbevis.
4. Föreningens upplåtelse av lägenhet nr 80 till föreningens dåvarande ordförande Karem Ouchen.
5. Prissättningen av de 10 vakanta lägenheterna som föreningen upplåtit med bostadsrätt med inbetald likvid under år 2011.
6. Föreningens betalningsanmärkning hos kronofogdemyndigheten.
7. Hanteringen av två fakturor från entreprenören Jan West Byggare AB.

Underlag för granskningen

1. Ekonomisk plan för föreningen.
2. Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-10-01 - 2011-12-31.
3. Entreprenadkontrakt 2011-03-29 med Jan West Byggare AB.
4. Entreprenadkontrakt 2011-03-29 med Kornelinds Elektriska AB
5. Upplåtelseavtal för lägenheterna 56, 80, 83, 105, 117, 138, 146, 148, 150 och 154.
6. Protokoll från ordinarie föreningsstämma 2012-06-20.
7. Protokoll från extra föreningsstämma 2010-11-02.
8. Protokoll från extra föreningsstämma 2011-06-22.
9. Protokoll från extra föreningsstämma 2011-12-15.
10. Protokoll från styrelsemöte 2010-11-11.
11. Protokoll från styrelsemöte 2010-11-25.
12. Protokoll från styrelsemöte 2011-01-27.
13. Protokoll från upphandlingssammanträde 2011-03-11 avseende stambytet.
14. Anbud 2011-02-04 från Jan West Byggare AB avseende stambytet.
15. Entreprenadkontrakt 2011-03-29 mellan Brf Knypplerskan 4 och Jan West Byggare AB.
16. 7 st a'contofakturor avseende anbudssumman för entreprenaden avseende stambytet.
17. 20 st fakturor från Jan West Byggare AB avseende extra arbeten rörande stambytet utöver avtalad entreprenad.
18. Utlåtande över slutbesiktning 2011-12-13.
19. Protokoll från slutmöte 2011-12-15 avseende stambytet.

20. Kontoutdrag från SEB.
21. Huvudbok, bokföring

Utlåtande

Protokoll från styrelsesammanträden

Enligt 6 kap 8 § lag om ekonomiska föreningar, nedan Föreningslagen, skall vid styrelsens sammanträden föras protokoll som undertecknas av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Protokollen skall återge fattade beslut. Ofta är det dock önskvärt med ett kortfattat diskussionsprotokoll.

Följande protokoll från styrelsesammanträden för det förlängda räkenskapsåret 2011 har varit tillgängliga för mig:

1. Protokoll från styrelsemöte 2010-11-11
2. Protokoll från styrelsemöte 2010-11-25
3. Protokoll från styrelsemöte 2011-01-27

Samtliga styrelseprotokoll ovan saknar underskrift av respektive styrelsesammanträdes ordförande och ingen styrelseledamot är utsedd att underteckna protokollen tillsammans med ordföranden. Detta utgör en formell brist.

Enligt uppgift i föreningens Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-08 - 2011-12-31, sid 3, har styrelsen haft cirka 30 möten under räkenskapsåret, som inte protokollförts. Uteblivna styrelseprotokoll gör det omöjligt för bl. a. föreningens revisor och framtida styrelser att följa upp innehållet i tidigare fattade styrelsebeslut.

Uttalande: Jag anser att det är en allvarlig brist att styrelsen inte har protokollfört dessa styrelsesammanträden med hänsyn till lagregeln i 6 kap 8 § Föreningslagen som kräver upprättande av protokoll från styrelsesammanträden.

Protokoll från föreningsstämmor

Enligt 7 kap 10 § Föreningslagen skall protokoll från föreningsstämman undertecknas av ordföranden på stämman och minst en justeringsman som utses av stämman. Om röstlängd har upprättats skall den bifogas protokollet. Det är stämmans ordförande som enligt lag skall ansvara för att protokoll upprättas på rätt sätt vid stämman. Protokollet får den utformning som protokollföraren för sin del anser riktig. Stämмоordföranden och utsedda justeringsmän får antingen godkänna protokollet genom sin namnteckning eller vid sin namnteckning anges hur de anser att protokollet skall lyda i de delar man är oenig. Stämmoprotokollen är en bevishandling såvitt avser besluten på stämman. Det är därför mycket viktigt att protokollen uppfyller lagens formella krav på stämmoprotokoll. Annars kan medlem inte överklaga stämmobeslut vid allmän domstol.

Enligt uppgift i föreningens Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-08 - - 2011-12-31, sid 3, har föreningen haft en ordinarie föreningsstämma 2010-11-02 och tre extra föreningsstämmor.

Följande protokoll från föreningsstämmor för det förlängda räkenskapsåret 2011 har varit tillgängliga för mig:

1. Protokoll från föreningsstämma 2010-11-02
2. Protokoll från föreningsstämma 2011-06-22
3. Protokoll från föreningsstämma 2011-12-15

I protokollet från *föreningsstämman 2010-11-02* anges i ingressen att stämman avser en extra föreningsstämma och inte en ordinarie föreningsstämma som anges i Årsredovisningen. Protokollet från stämman är endast undertecknat av stämмоordföranden Teresa Fernandez Long och justeringsamnen Karem Ouchen men inte av protokollföraren Marianne Blom och justeringsmannen Richard Gill. **Uttalande:** Att protokollet inte är undertecknat av samtliga valda stämmofunktionärer är en allvarlig brist.

Protokollet från *föreningsstämman 2011-06-22* är inte undertecknat av stämмоordföranden Jonas Wettergren och protokollföraren Mariannen Blom utan endast av justeringsmännen Karin Morsing och Mikael Szudy. **Uttalande:** Det är en allvarlig brist, eftersom enligt lag stämмоordförande skall justera protokollet och protokollet får den utformning som protokollföraren för sin del anser riktig.

Protokollet från *föreningsstämman 2011-12-15* är undertecknat av Jonas Wettergren såsom uppgiven stämмоordförande och protokollförare samt av Jimmy Olsson och Johan Wännman såsom uppgivna justeringsmän. Men protokollet innehåller inga uppgifter om att nämnda stämmofunktionärer skulle vara valda av stämman. **Uttalande:** Det är en synnerligen allvarlig brist att protokollet är undertecknat av personer utan att protokollet anger huruvida nämnda personer är valda på stämman.

Arvode till styrelseledamoten Jonas Wettergren

I punkt 9 av protokoll från den extra *föreningsstämman 2011-06-22* anges att Jonas Wettergren kommer att avflytta från föreningen i augusti men att han föreslås att fortsätta sitt uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande till nästa ordinarie föreningsstämma för att handläggningen av stambytet ska ske så smidigt som möjligt. Vidare föreslås att han för denna tid arvoderas med *skälig ersättning*. Stämman beslutade att godkänna förslaget. Nästa ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-20, d v s ett år efter föreningsstämman 2011-06-22.

Av protokollet framgår inte något belopp för ersättningen till Jonas Wettergren. **Uttalande:** Allmänt kan framhållas att ersättningar till styrelseledamöter alltid bör preciseras med belopp med hänsyn till medlemmarnas berättigade möjlighet till inflytande över villkoren för styrelsearbete och val av styrelse-ledamöter.

I resultaträkningen i Årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-09-08 - - 2011-12-31 anges att för detta räkenskapsår har utgått styrelsearvode med 42 051 kr inklusive sociala kostnader. I Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 är styrelsearvodet upptaget till 106 999 kr exklusive sociala avgifter. Vidare finns en post rubricerad "Övriga arvoden" med belopp 45 000 kr exklusive sociala avgifter.

Någon precisering av vad arvodesbeloppet om 45 000 kr avser finns inte i nothänvisningen i Årsredovisningen för 2012. Det kan möjligen antas att beloppet avser särskilt arvode till Jonas Wettergren utöver hans del i det sedvanliga styrelsearvodet. Räkenskapsåret 2012 ingår dock inte i granskningsuppdraget, varför någon ytterligare utredning i denna del inte har gjorts.

Entreprenaden avseende stambyte och elbyte i föreningens fastighet

Styrelsen har enligt tillgängliga protokoll handlagt beslutsgången för stambyte och elbyte enligt följande. Enligt sidan 4-5 i protokollet från den extra *föreningsstämman 2010-11-02* lämnade styrelsen allmän information om det planerade stambytet. Styrelsen upplyste att styrelsen "letar efter de som ger det bästa totalerbjudandet" med syfte på val av entreprenör för stambytet. Vidare anges i protokollet att elledningar in i lägenheterna ska kontrolleras.

Enligt protokoll från *styrelsesammanträde 2010-11-11* beslutade styrelsen att efter genomgång av anbud från tre entreprenörer välja Jan West AB som entreprenör för stambytet.

S k upphandlingsmöte avseende stambyte och elbyte hålls 2011-03-11 under deltagande av Jan West Byggare AB, Kornelinds El AB, föreningens styrelseordförande Jonas Wettergren och föreningens konsult Björn Olofsson.

Mellan föreningen och Jan West Byggare AB träffades *2011-03-29 entreprenadavtal* till fast pris avseende stambyte i föreningens hus. Entreprenadsumman anges till 15 625 000 kr inklusive moms. Därtill har fakturerats 1 282 000 kr avseende extra arbeten utöver de arbeten som omfattas av det fasta priset.

Mellan föreningen och Kornelinds Elektriska AB träffades *2011-03-29 entreprenadavtal* om byte av elledningar och elinstallationer i husens allmänna delar och i lägenheterna. Entreprenadsumman anges till 3 437 500 kr inklusive moms. Därtill kommer ersättning inklusive moms för omdragning av elledningar i lägenheterna med 6 875 kr för 1 r o k, 7 500 kr för 2 r o k och 8 750 kr för 3 r o k. En genomsnittlig beräkning ger 802 000 kr för omdragningen av elledningar i lägenheterna. Av tillgängliga protokoll från styrelsesammanträden framgår inte att val av elentreprenör varit föremål för beslut av styrelsen.

Frågan om val av entreprenörer har inte beslutats på någon föreningsstämma. Något beslut på föreningsstämma om mandat för styrelsen att upphandla entreprenad för stambyte och elbyte finns inte enligt tillgängliga stämmoprotokoll.

Frågan om föreningens styrelse kan träffa avtal om entreprenad för stambyte och elbyte utan beslut av föreningsstämman kan besvaras enligt följande. I Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, som även gäller för bostadsrättsföreningar, anges i 6 kap 6 § att "Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning". I Bostadsrättslagen 9 kap 15 § anges att "Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna". Enligt lagkommentaren "Bostadsrättslagen En kommentar, Julius Hjort och Uggle, anges i kommentaren till 9 kap 15 § Bostadsrättslagen att "föreningsstämman normalt inte skall behöva besluta om underhåll och reparationer av fastigheten" med motiveringen att styrel-

Q

sen svarar föreningens förvaltning enligt huvudregeln i 6 kap 6 § Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

I den statliga utredningen SOU 1988:14 s. 138 f anges "I styrelsens ansvar för förvaltningen av föreningens angelägenheter ingår ansvar för det löpande underhållet och reparationer av huset". Vidare anges "Om reparation eller underhållsåtgärd skulle medföra väsentligt ökade kostnader för de boende, kan det bli nödvändigt att överlämna frågan till föreningsstämman".

I förevarande fall är stambytet och elbytet medtaget i den ekonomiska planen för föreningen. Dessa åtgärder medför därför i sig inte någon ökad kostnad för de boende jämfört med vad som anges i planen. Dock bör beaktas att styrelseledamöterna är s k *sysslomän* enligt Handelsbalken 18 kapitlet. Styrelseledamöterna väljs av föreningsstämman och är därför underordnade föreningsstämman. Såsom sysslomän har styrelseledamöterna en *lojalitetsplikt, d v s aktasamhetsplikt*, mot föreningen. Enligt författarna till nämnda lagkommentar kan det därför finnas skäl att till stämman hänskjuta sådana åtgärder som är mycket kostnadskrävande, även om åtgärderna i och för sig är att hänföra till underhåll.

Det kan konstateras att föreningen betalat Jan West Byggare AB entreprenadsumman enligt entreprenadavtalet med tillägg före extra arbeten om 1 282 000 kr. Vidare kan konstateras att föreningen betalat Kornelinds Elektriska AB entreprenadsumman enligt entreprenadavtalet.

Vad gäller myndighetsbeslut angående stambytet har Ulf Jonsson, Stadsbyggnadskontoret, i telefonsamtal med undertecknad 2014-06-10 meddelat att startbesked finns och att inga oklarheter föreligger. Vidare meddelade Ulf Jonsson att *slutbesked* kommer att omgående utfärdas.

Ulf Jonsson uppgav även att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är klar.

Slutligen upplyste Ulf Jonsson att det finns ett öppet ärende på Brf Knypplerskan 4 gällande utbyte av små fönster i lägenheternas badrum. Enligt uppgift är materialet i fönstren annorlunda än tidigare medförande att bygglov erfordras. Ulf Jonsson kommer att kontakta föreningen i den delen.

Uttalande: Mot bakgrund av att styrelseledamöterna är s k *sysslomän* är det min bedömning att styrelsen borde ha hänskjutit frågan om val av entreprenörer till föreningsstämman för beslut. På stämman skulle styrelsen lämnat redogörelse för inkomna offerter och för styrelsens rekommendation av val av entreprenör. Alternativet är att styrelsen i stället inhämtat mandat av stämman att ombesörja upphandling av entreprenaderna. Att så inte har skett innebär dock inte att styrelsen har brutit mot någon lagregel.

I övrigt kan konstateras att entreprenaden avseende stambytet är slutbesiktigad och att godkänd slutbesiktning föreligger per 2011-12-13. Garantitiden för utfört arbete löper t o m 2016-12-13. Det är viktigt att framtida styrelse i god tid bevakar att garantibesiktning genomförs.

Jag har inte haft tillgång till något slutbesiktningsprotokoll avseende entreprenaden avseende byte av elledningar och elinstallationer.

Jag vill uppmärksamma föreningen på att faktura 3624 från Jan West Byggare AB om 29 375 kr avser extra arbete innefattande lagning efter elektriker i 47 badrum á 500 kr per badrum. Enligt telefon-

9

samtal med Jan West Byggare AB bilade Kornelinds El AB uppe i taket för ledningsdragning varvid taket skadades. Det var inte frågan om skadegörelse utan en effekt av nödvändiga elarbeten. Jan West Byggare AB träffade överenskommelse med föreningen om att åtgärda taket i badrummen med spackling och målning till ett mindre belopp om 500 kr per badrum. Normal kostnad uppges vara högre för åtgärden.

Vidare kan noteras att faktura nr 3668 från Jan West Byggare AB om 152 980 kr avser byggnation av badrum i port 17 vid undercentral. Såvitt jag har uppfattat saken finns en lokal vid port 17 som avsågs omvandlas till bostad varvid dåvarande styrelsen beställde byggnation av badrum i lokalen.

Uttalande: Jag har inga andra synpunkter i denna del än att frågan om byggnation av badrummet borde hänskjutits till en föreningsstämma för beslut innan styrelsen beställde denna entreprenad. Väsentliga förändringar i föreningens hus kräver beslut på föreningsstämma enligt 9 kap 15 § Bostadsrättslagen.

Föreningens upplåtelse av lägenhet nr 80 med bostadsrätt samt upplåtelse av ytterligare 9 lägenheter.

Genom upplåtelseavtal tecknat 2011-06-20 har föreningen upplåtit lägenhet nr 80 med bostadsrätt till Karim Ouchen. Lägenheten omfattar 2 r o k på 49 kvm. Vid tidpunkten för upplåtelsen var Karim Ouchen styrelseledamot i föreningen. Upplåtelseavtalet är undertecknat av föreningens dåvarande styrelseordförande Jonas Wettergren och styrelseledamoten Marianne Blom. Köpeskillingen anges i avtalet till 1 175 000 kr varav 955 726 kr utgör insats enligt den ekonomiska planen och 219 274 kr utgör upplåtelseavgift. Lägenheten var vakant och ingick i de 10 lägenheter som stod till föreningens förfogande.

Enligt protokoll från den extra föreningsstämman 2010-11-02 beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att sälja 10 vakanta lägenheter för att "gynna föreningens ekonomi". Stämman beslutade även att ytrenovera de av lägenheterna som var i behov av renovering innan försäljning. Vidare anges i protokollet att "När lägenheterna är färdiga att säljas ska de läggas ut på hemsidan för att möjliggöra eventuell förtursköp / förtursbud till interna köpare".

Det har inte kommit undertecknad tillhanda någon upplysning om att intern budgivning bland medlemmar förekommit vad gäller de 10 lägenheterna. Upplåtelsen av lägenhet nr 80 till Karim Ouchen har inte varit föremål för beslut på föreningsstämma. Det kan konstateras att föreningen har upplåtit lägenheten till Karim Ouchen för totalt avrundat 24 000 kr / kvm medan det genomsnittliga priset för de övriga 9 lägenheterna är avrundat 31 000 kr per kvm. Fastighetsmäklaren Angelica Liljekvist på Notars kontor i Bromma ombesörjde försäljningen av de 10 lägenheterna. I telefonsamtal med henne i juni månad 2014 har hon förklarat för undertecknad att lägenhet nr 80 var svårsåld p g a läget, insyn och mycket dåligt skick. Enligt uppgift låg den ute på marknaden ca 14 dagar.

Enligt telefonsamtal 2014-06-10 med fastighetsmäklaren Kristina Lindholm, som på uppdrag av Karim Ouchen försålde bostadsrätten nr 80, upplyste hon undertecknad om att lägenheten vid försäljning var totalrenoverad med bl. a nytt kök. Trots det blev inte budgivningen enligt mäklaren på den högre nivå som mäklaren hade förväntat sig. Mäklaren uppskattar att kostnaden för renoveringen av lägenheten torde ligga i nivån 300 000 kr. Enligt mäklaren torde läget ha påverkat prisnivån. I övrigt

upplyste Kristina Lindholm att lägenheter av aktuell typ normalt omsätts omgående efter visning. Om en lägenhet ligger ute 14 dagar eller mer betraktas lägenheten som svårsåld.

Uttalande: Med hänsyn till att styrelseledamöter är syssломän med särskild lojalitetsplikt mot föreningen är det min ståndpunkt att upplåtelse med bostadsrätt av vakant lägenhet till styrelseledamot alltid skall föregås av beslut på föreningsstämma. Jag har inte tillgång till köpeavtalet när Karim Ouchen försålde bostadsrätten till lägenhet nr 80 och jag kan därför inte uttala mig om huruvida upplåtelsen till honom innebär att han har gynnats på bekostnad av föreningen.

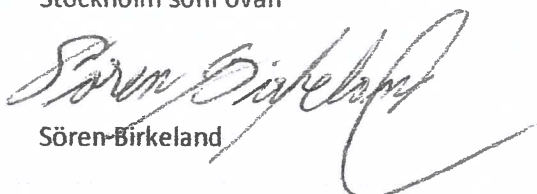
Beträffande övriga 9 vakanta lägenheter som föreningen upplåtit med bostadsrätt på öppna marknaden under 2011 kan noteras att prisbilden varierar med ett genomsnittspris om 31 000 kr / kvm. Jag har inga synpunkter i denna del.

Föreningens betalningsanmärkning hos kronofogdemyndigheten

Under år 2011 har enligt uppgift föreningen erhållit betalningsanmärkning hos kronofogdemyndigheten. Vidare har två fakturor från entreprenören Jan West Byggare AB hanterats på felaktigt sätt vid föreningens betalning av dessa. Båda förhållandena är uppklarade och har sin förklaring i brister i föreningens administration i början av föreningens verksamhet efter övertagandet av tomträtten Knypperskan 4. Jag har därför inte nedlagt arbete på att mer i detalj utreda dessa förhållanden.

Uttalande: Jag erinrar om att styrelsen enligt lag svarar för föreningens organisation och förvaltning. Om brister i dessa avseende föreligger beroende kan styrelsen bli skadeståndsansvarig mot föreningen för det fall skada kan påvisas.

Stockholm som ovan


Sören Birkeland

Q1