

Till styrelsen

Ombildning i kvarteret Piskan, svar på skrivelse

Teres Lindberg hemställer i skrivelsen, **Bilaga 1**, att lagligheten i Bostadsrättsföreningen Piskan Söder prövas, samt att alla ombildningar som sker med ohederliga metoder avbryts.

I skrivelsen hänvisas till bilagda skrivelse från Arbetsgruppen Rädda hela Piskan, företräd av Karl-Gunnar Norén, ställd till Svenska Bostäders styrelse. I arbetsgruppens skrivelse uppges att det aldrig hållits någon föreningsstämma i Brf Piskan Söder och att den styrelse som enligt inlämnat registreringsbevis företräder föreningen aldrig blivit vald av medlemmarna. Det uppges även att det pågår förberedelser för att transportera lämnat erbjudande från Brf Piskan Söder till en nybildad bostadsrättsförening.

Bakgrund

Svenska Bostäder äger 11 fastigheter med sammanlagt 168 lägenheter i kvarteret Piskan på Södermalm. Brf Piskan Söder inkom under år 2007 med intresseanmälningar avseende sju av dessa fastigheter (127 lgh). I övriga fyra fastigheter uppnåddes inte tillräcklig majoritet för en intresseanmälan. Föreningen uppges dock ha medlemmar även i dessa fastigheter.

Styrelsen beslutade den 15 oktober 2009 att erbjuda de sju intresseanmälda fastigheterna till försäljning för sammanlagt 240 Mkr jämte separationskostnader. Erbjudandet gäller till den 1 juni 2010.

Bostadsrättsföreningens laglighet

Till bostadsrättsföreningens intresseanmälan är fogat ett registreringsbevis daterat 2006-11-20. Svenska Bostäder gör ingen särskild granskning av föreningars löpande verksamhet vad gäller årsstämmor mm. Det måste kunna förutsättas att formalia är uppfyllda när Bolagsverket utfärdar ett registreringsbevis. När ett köp genomförs är det ett krav från vår sida att föreningarna kan uppvisa ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Det har bl a i skrivelser från Arbetsgruppen Rädda hela Piskan framförts att bostadsrättsföreningens styrelse inte är vald på någon föreningsstämma. Uppgiften har under hand bekräftats av föreningens ombud. Detta innebär dock inte att föreningens intresseanmälan blir ogiltig. Det avgörande för ett erbjudande är att det finns en förening bildad och att den kunnat styrka att det finns ett tillräckligt intresse för ombildning i de sju fastigheterna. Inför ett eventuellt köp måste emellertid föreningen kunna visa ett aktuellt registreringsbevis, vilket torde förutsätta att stämmoprotokoll med val av styrelse lämnas in till Bolagsverket. I detta speciella fall är det rimligt att även Svenska Bostäder begär in dokumentation av att styrelsen är korrekt vald vid en föreningsstämma.

Om föreningen tackar ja till lämnat erbjudande kommer en sedvanlig granskning att göras av handlingar från köpstämman med kontroll av folkbokföring, fullmakter mm. Det kan här noteras att det krävs majoritet i var och en av de sju fastigheterna för att köpet ska kunna genomföras. De sju fastigheterna är erbjudna som en enhet och det går inte att bryta ut fastigheter där det eventuellt inte finns majoritet för köp.

Transport av erbjudandet till en nybildad bostadsrättsförening

I Arbetsgruppens skrivelse uppges att bostadsrättsföreningens styrelse agerar för att lägga ner Brf Piskan Söder och starta en ny förening som kan ta över det lämnade erbjudandet. Bostadsrättsföreningens ombud under hand kontaktat Svenska Bostäder angående möjligheten att transportera erbjudandet till en nybildad bostadsrättsförening. Motivet synes vara att det finns medlemmar i föreningen som inte bor i någon av de erbjudna fastigheterna. Dessa medlemmar torde ha rätt att rösta rörande ett förvärv, men deras röster räknas inte in i den kvalificerade majoritet som behövs för ett förvärv i respektive fastighet.

Svenska Bostäder har under hand meddelat både bostadsrättsföreningens ombud och företrädare för Arbetsgruppen att vi inte ser något principiellt hinder mot en sådan transport av erbjudandet förutsatt att den sker på ett formellt korrekt sätt och att erforderliga beslut fattas i båda föreningarna.

Efter att ha övervägt frågan ytterligare har vi kommit fram till att det krävs stämmobeslut i Brf Piskan Söder om att avstå från erbjudandet till förmån för en nybildad förening. Skälet till detta är att ett beslut att avstå från ett erbjudande är i strid med syftet med föreningen, alltså att förvärva fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Det kan således inte räcka med ett styrelsebeslut i denna fråga. Efter ett beslut att avstå från erbjudandet kan en nybildad förening inkomma med begäran om att få inträda i erbjudandet.

Ohederliga metoder i ombildningar

Svenska Bostäders granskning i ombildningsärenden är i första hand inriktad på att säkerställa att lagstiftningens krav på förfarandet är uppfyllda. Systemet med oberoende observatörer vid köpstämmor är ett värdefullt komplement till granskningsarbetet.

Begreppet "ohederliga metoder" som används i skrivelsen torde innefatta även sådant som inte är direkt olagligt men ändå kan uppfattas som olämpligt, t ex vissa typer av muntliga löften, påtryckningar, anonyma lappar eller falsk ryktesspridning. Ofta står ord mot ord i sådana sammanhang och det är svårt för Svenska Bostäder att bilda sig en säker uppfattning om vad som verkligen skett. I de fall där det blir klarlagt att olämpliga metoder används kan det dock bli aktuellt med ett återtagande av erbjudandet. Så har skett i det fall där det utlovades frysta hyror för dem som röstade ja till en ombildning men inte för dem som röstade nej eller inte deltog.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Vällingby den 3 mars 2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pelle Björklund', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Pelle Björklund



Stockholm 2010-02-10

Skrivelse ang ombildning i kvarteret Piskan

Det har via en skrivelse från arbetsgruppen Rädsla hela piskan (se bilaga) kommit till kännedom att ombildning av kvarteret Piskan sker med ohederliga metoder.

Jag hemställer

Att Lagligheten i bostadsrättsföreningen Piskan Söder prövas

Samt

Att alla ombildningar som sker med ohederliga metoder avbryts

Teres Lindberg (s)

Bilaga 1

Till Svenska Bostäders styrelse

Arbetsgruppen Rädsla hela Piskan vill göra styrelsen uppmärksam på att ombildningen av delar av kv Piskan har tagit en mycket oväntad vändning. Både överraskande och hårresande även för oss i kvarteret som följt affären i flera år. Det finns nämligen ingen laglig Bostadsrättsföreningen Piskan Söder!

Brf Piskan Söder konstituerades den 11 november 1999, och samtidigt valdes en interimsstyrelse. Den 18 januari 2000 registrerades föreningen hos Bolagsverket. Enligt föreningens stadgar skulle en stämma välja att ersätta interimsstyrelsen med en stadgeenlig styrelse i maj 2000. Så långt var allt rätt.

Men interimsstyrelsen kallade aldrig till denna stämma. De personer som konstituerade sig 1999 har inte fullföljt det som krävts för att kunna fungera som en bostadsrättsförening i lagens mening.

Det har aldrig hållits någon föreningsstämma överhuvud. Det har följaktligen aldrig existerat någon medlemsvald styrelse i Brf. Piskan Söder, utan en självvald styrelse – i detta sammanhang privatpersoner – har sedan 2006 helt i strid med svensk lagstiftning kört en kontinuerlig bluff gentemot de egna medlemmarna och övriga hyresgäster i kvarteret, Bolagsverket och nu senast Svenska Bostäder.

Det finns inga som helst protokoll eller revision för verksamheten i denna "ekonomiska förening", och enligt en av medlemmarna som försökt få fram en medlemsförteckning finns det heller ingen sådan.

I stället är det juridiskt sett två privatpersoner som utan mandat undertecknat den intresseanmälan som nu ligger till grund för beslutet att försälja sju fastigheter för 240 miljoner kronor till Bostadsrättsföreningen Piskan Söder, en förening som de facto ej existerar. Och nu försöker dessa privatpersoner ett nytt trick.

Till sin hjälp har de mäklarfirman Galären. Förra veckan ringde jag Galären och fick bekräftat att de och "styrelsen" nu agerar för en extra föreningsstämma med en veckas kallelse för att snabbt lägga ned den förening som fått köperbudandet, med avsikten att omedelbart starta en ny förening som ska ta över samma erbjudande. Problemet har också för dem blivit uppenbart: Bostadsrättsföreningen Piskan Söder existerar inte i juridisk bemärkelse. Galären är helt säkert väl bevandrad i såväl bostadsrättslagen 1991:614 som lagen om ekonomiska föreningar 1987:667. De vet att grunden för en ombildning inte existerar. I stället pågår nu en slags "föreningstvätt" för att sopa igen spåren av den "bostadsrättsförening" som drivits från 2006. Upplägget är inte olik det som kriminella kretsar använder för att tvätta pengar.

Bolagsverket, som 2006-11-20 förnyade "bostadsrättsföreningens" registrering på falska grunder, är lurat, Svenska Bostäder, som äger fastigheterna var i god tro då de tog emot intresseanmälan av två obehöriga personer, men är också lurat. Medlemmarna i det som de antar är en bostadsrättsförening, och övriga boende i kvarteret är förda bakom ljuset. Det är en riktig soppa.

Till bakgrunden hör att kvarteret Piskan har varit Svebos 'paradnummer' ifråga om utformning, boendeinflytande, exempel på bra stadsmiljö osv sedan 1980-talet. Historien är att hela kvarteret bakom Mariaskolan 1977 skulle jämnas med marken. Men efter att ha träffat och lyssnat på hyresgästerna rev dåvarande finansborgarrådet Ulf Adelson upp beslutet. I stället för att riva satsade man på att skapa ett mönsterkvarter. Lägenheterna renoverades, de splittrande murarna mellan gårdarna revs. I hjärtat av kvarteret byggdes ett gemensamhetshus och en gemensam gård med mycket grönska och lekredskap anlades. Allt i samråd med hyresgästerna. SB skapade ett kvarter präglat av en alldeles unik gemenskap, dessutom ett vackert kvarter, som få vill flytta från. Vi har haft ett stort antal studiebesök från hela världen, och alltsammans gav Svenska Bostäder en välförtjänt prestige.

Den splittring av kvarteret som nu "föreningen" med olagliga metoder försöker genomföra är också ur denna berättelses perspektiv olycklig.

Arbetsgruppen uppmanar Svenska Bostäders styrelse

att pröva lagligheten i Bostadsrättsföreningen Piskan Söder

att icke godkänna övertagande av de sju fastigheterna i kv. Piskan till de privatpersoner som på falska grunder ingivit en intresseanmälan,

att ej godkänna att denna ansökan inlämnad på falska grunder överförs på en nystartad förening med syftet att kapa kopplingarna till den gamla olagliga Bostadsrättsföreningen Piskan Söder, samt

att inte i efterhand tumma på beslutet att 2/3 majoritet skall erfordras.

Stockholm den 2 februari 2010
För arbetsgruppen Rädda hela Piskan

Kari-Gunnar Norén
Wollmar Yxkullsgatan 31
118 50 Stockholm

