

Protokoll ordinarie föreningsstämma

Datum: 2023-06-20

Tid: 18:00

Plats: Boo Folkets hus, Utövägen 6, 132 30 Saltsjö-Boo

1. Föreningsstämmans öppnande

Styrelsens adjungerade ordförande Roland Gröndal hälsar välkommen och berättar att en extern person är inbjuden som förslag till stämmans ordförande.

2. Val av stämмоordförande

Mikael Kimsjö föreslås och väljs som stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden utser Josefine Granding Larsson att föra protokoll.

4. Godkännande av röstlängd

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar har skett genom avprickning av HSBs Ulrika Gustavsson. Förteckningen upptar 75 röstberättigade medlemmar varav 12 via fullmakt. Stämman beslutar att använda förteckningen som röstlängd.

En medlem efterfrågar en resultatprognos för innevarande år. Stämмоordförande hänvisar frågan till Roland Gröndal som ska dra föreningens ekonomi några punkter in i dagordningen.

5. Godkännande av dagordning

Stämman beslutar att fastställa dagordningen.

6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Paul Ferm och Per Sundin föreslås som justerare, och stämman beslutar att välja dem.

7. Val av minst två rösträknare

Paul Ferm och Per Sundin föreslås som rösträknare, och stämman beslutar att välja dem.

8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Kallelse till föreningsstämman ska ske senast två veckor innan stämmodagen, och stämman beslutar att det skett i behörig ordning.

9. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Mikael Kimsjö lämnar över till styrelsens representant, Roland Gröndal, som också är adjungerad styrelseordförande och kommer från HSB. Han går igenom förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen, inklusive noterna.

En medlem efterfrågar en resultatprognos för innevarande år. Roland Gröndal svarar att man förväntar sig fortsatt ökade kostnader, men att det även finns kapital så att man ännu inte vet om avgiften behöver höjas mer. En annan medlem frågar varför Roland Gröndal inte

nämner problemet föreningen har med en extrem elförbrukning, får vi bukt med den går ju kostnaderna ned. Roland Gröndal hänvisar till att man nu ska gå igenom årsredovisningen, det är vad denna punkt handlar om.

En medlem påminner om att hen fortfarande inte fått svar på sin fråga om budget för innevarande år. Ordet lämnas till Paul Ferm, boenderepresentant i styrelsen. Paul Ferm säger att det finns en färdig budget, som Tony Axelsson på HSB är ansvarig för, men att den tyvärr inte skickats med till mötet. Budgeten gjordes hösten 2022 och följs upp var tredje månad. Som det ser ut nu kommer föreningen hamna på ca 200 000 i minus i rörelseresultat jämfört med budgeten. Paul Ferm påminner om att en del av föreningens lån har rörlig ränta, och att det naturligtvis påverkar. Den 30 juni kommer en ny ekonomisk rapport, Paul Ferm säger att den kan de medlemmar som är intresserade få ta del av.

10. Genomgång av revisorernas berättelse

Årsredovisningen har två olika revisionsberättelser. En från den externa revisorn, en från internrevisorerna.

Den externa revisorn, Joakim Häll, som kommer från Borevision och är tillsatt av HSB, börjar. Joakim Häll läser upp sina uttalanden, säger att han rekommenderar stämman att fastställa resultat- och balansräkningen (punkt 11 på dagordningen) och att stämman bifaller punkt 12 på dagordningen. Han rekommenderar att stämman inte ger ansvarsfrihet för Camilla Brännfors, Eva Hedenskog, Ulrika Gustavsson.

En medlem frågar hur många uppdrag Joakim Häll har per år, och hur många som kommer från HSB. Joakim Häll svarar att han inte har de exakta siffrorna i huvudet, men över 100 uppdrag där ca hälften kommer från HSB. Medlemmen undrar om han funnit något brottsligt i arbetet med vår förening och Joakim Häll svarar att det i så fall skulle ha stått i hans revisionsberättelse.

Medlem frågar hur ofta Joakim Häll avstyrker ansvarsfrihet, som han ju gjort för vissa av vår förenings styrelseledamöter. Han svarar att det händer någon gång per år, att det förekommer men är sällsynt.

Föreningens internrevisor Mathias Liljedahl tar över. Han säger att internrevisorerna hittat ett antal saker de varit tvungna att kritisera och ett antal saker de velat informera om. Han läser inte upp hela revisionsberättelsen, utan sammanfattar:

- Årsredovisningen är inte korrekt enligt lagen. Vi avstyrker därför fastställande av resultat- och balansräkning.
- HSBs ledamöter i styrelsen har genom både aktivt och passivt agerande inte främjat föreningen. Vi avstyrker från ansvarsfrihet för HSBs ledamöter.
- Föreningen har inte fått korrekt kompensation för moms på garaget.
- HSBs ledamöter i styrelsen valde ett lån med dyrare räntevillkor, något som kostat föreningen ca 740 000 kronor.
- HSBs ledamöter i styrelsen har träffat ett förvaltningsavtal med HSB Stockholm trots att det fanns ett avtal med HSB Bostad gällande samma arbete. Man har inte vidarefakturerat detta korrekt, vilket kostat föreningen ca 222 000 kronor.

- Av informationspunkterna är elförbrukningen viktigast, alla tillgängliga resurser behöver snarast sättas in för att lösa detta.

Mathias Liljedahl avslutar genom att säga att Roland Gröndal på extrastämman skyllde på yttre faktorer och att de som internrevisorer inte håller med. Hade styrelsen valt lån med den mest fördelaktiga räntan, löst problematiken med elen och hanterat momskompensationen korrekt hade minst 50% av avgiftshöjningen inte varit nödvändig. Internrevisorerna rekommenderar att föreningen begär att styrelsen sammankallar till en extrastämma för att där besluta om vidare juridisk behandling av anmärkningarna.

En medlem frågar om HSBs representanter läst detta? Ja, svarar Mathias Liljedahl, detta står med i årsredovisningen. HSB har också svarat, det lades i allas brevlådor för en vecka sedan. Om HSB sedan läst internrevisorernas svar på detta svar vet inte Mathias Liljedahl.

En medlem frågar om föreningen fått något elstöd? Nej, vi har ännu inte kunnat söka något då vårt elabonnemang startades runt november, men vi bevakar frågan och ansöker så fort det eventuellt går.

En medlem frågar om HSB har bekräftat problemen med elförbrukningen? Mathias Liljedahl svarar att HSB menar att de behöver ett års förbrukning för att kunna jämföra. Vi har dock pratat med olika experter, konsulter och Boo Energi, och alla säger att det är galet. Det vi har kunnat identifiera hittills är att vi har extrema spikar i förbrukningen, men vi vet inte vad dessa beror på. En lägenhet drar i snitt ca 3 000 kWh/år. Vår förening drar 6 549 kWh/år och lägenhet som det ser ut nu.

En medlem ställer en fråga till Joakim Häll: din externa revisionsberättelse och den interna skiljer ju sig åt på punkterna att avstyrka eller tillstryka resultat- och balansräkningen samt att ni vill ge ansvarsfrihet till delvis olika personer. Kan du kommentera detta? Joakim Häll svarar att hans åsikter står i hans revisionsberättelse, att vi har haft olika syn på vad som skett under året och jag anser inte att resultat- och balansräkningen innehåller fel på ett väsentligt plan.

En medlem frågar vad som händer om stämman inte fastställer resultat- och balansräkningen. Joakim Häll svarar att då skickas årsredovisningen tillbaka till styrelsen för att åtgärda felen, men eftersom styrelsen hittills inte valt att korrigera något då man inte anser att väsentliga fel begåtts, brukar det innebära att styrelsen avgår och att man hänskjuter frågan till en ny styrelse. Oavsett vad måste årsredovisningens balans och resultaträkning fastställas.

Mathias Liljedahl påminner om att internrevisorerna anser att väsentliga fel begåtts och säger att Stefan Högfelt kan berätta mer i detalj, om stämman vill? Stämman svarar ja och Stefan Högfelt får ordet.

Stefan Högfelt berättar att de interna revisorerna anser att årsredovisningen inte följer Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3), som HSB själva förklarar att föreningen ska följa.

Stefan Högfelt förklarar också mer ingående kring kompensationen för garagemomsen. Man kan, vilket HSB har gjort, frivilligt momsregistrera föreningen och avskilja en yta som man gör momspliktig (garaget), hyr ut till ett företag som hyr tillbaka garageplatser till medlemmar i föreningen. Man bedömer då hur stor del av kostnaden för bygget som hör till garaget, och sen ansöker man till Skatteverket. Skatteverket har godkänt 13,8 miljoner kronor. Därefter har man skrivit ett avtal om att föreningen ska kompenseras för detta eftersom effekten blir att medlemmen får betala mer för sin parkeringsplats, och kompenseras genom att föreningen får tillbaka pengar. Efter tio år kan föreningen överta garaget själv, och då är det inte längre momsbelagt. I avtalet står det att föreningen ska få kompensation. I den ekonomiska planen står det att föreningen ska kompenseras med 4,4 miljoner kronor, men då var momsbeloppet 10,8 miljoner kronor. När HSB sedan ändrade detta – och fick det godkänt av Skatteverket – till 13,8 miljoner ska förstås kompensationen till föreningen öka i samma mån. Detta har inte gjorts, utan det kom en faktura på 4,4 miljoner. Denna stoppades av boenderepresentanterna i styrelsen som även inkom med ett krav på att föreningen ska ha ytterligare ca 1 775 000 kronor i kompensation. Inget styrelseprotokoll visar att det finns någon annan beräkning. En skillnad på ca 1,8 miljoner är ett väsentligt belopp, och sådana ska tas upp i en årsredovisning.

Roland Gröndal bryter in och säger att nu har medlemmarna hört revisorernas olika åsikter, men vad har styrelsen gjort? Det handlar om åtta punkter som man rest klagomål kring och nu pågår överläggning mellan HSB och föreningens styrelse.

- Lånen kunde ha haft mer effektiva villkor. Där handlar summan om ca 740 000 kronor.
- Föreningen begär ersättning för att den individuella mätningen av elbilsladdning blev försenad. Summan är på 63 000 kronor.
- Momskompensationen för garaget: föreningen begär 6 188 960 kronor, alltså ca 1 775 000 kronor mer än vad HSB anser.
- I vintras var garaget för dåligt isolerat och man behövde en värmefläkt. Föreningen begär 57 851 kronor i ersättning för förbrukad el.
- Att föreningen haft avtal med både HSB Bostad och HSB Stockholm gör att föreningen begär kompensation på 271 655 kr.
- Elmätarna i lägenheterna verkar inte fungera korrekt, ersättningskraven för detta vet vi inte ännu.
- Ersättning för höga kostnader för samtliga förvaltningsavtal: föreningen begär 179 000 i kompensation.
- Brandtätning av garaget kvarstår att precisera.

Roland Gröndal påminner om att det pågår en överläggning gällande dessa ersättningskrav mellan föreningen och HSB Bostad.

Mikael Kimsjö påminner om vad konsekvenserna blir om stämman inte fastställer resultat- och balansräkningen: då ska årsredovisningen göras om och hänskjutas stämman igen. Stefan Högfelt: om vi inte fastställer hänskjuts frågan till en så kallad fortsatt stämma, som måste hållas mellan datumen 18 juli och 15 augusti. Det är förstås besvärligt att det är under semestern, men vi har pratat med bolagsverket, och man kan ha en hybridstämma. Då ska stämman hållas fysiskt, men man kan även delta digitalt (även fullmakter funkar via digitalt). En sådan stämma borde gå snabbt att hålla.

Roland Gröndal frågar om det är en extrastämma eller en fortsatt stämma som ska hållas, Stefan Högfelt svarar att det är en fortsatt stämma.

Joakim Häll och Stefan Högfelt diskuterar huruvida kompensationen för garagemomsen är felaktigt upptagen i årsredovisningen eller inte. Stefan Högfelt står fast vid att det är felaktigt hanterat i nuvarande årsredovisning.

Stämмоordförande Mikael Kimsjö vill att vi går vidare och undrar om stämman är redo att fatta beslut, stämman svarar ja.

11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Stämman beslutade att inte fastställa resultat- och balansräkning.

12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Då stämman beslutade att inte fastställa resultat- och balansräkning kan stämman inte heller godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition för räkenskapsåret.

13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Roland Gröndal undrar om man kan hänskjuta frågan om ansvarsfrihet till fortsatt stämma? Det kanske man kan, men stämman svarar nej, det vill man inte.

En medlem frågar varför styrelsens HSB-ledamöter inte svarar på kritiken. Roland Grönlund säger att de svarat, och att det pågår förhandlingar om förlikning. Medlem undrar varför HSB vill vänta ett år med att ta tag i elförbrukningen. Roland Grönlund svarar att styrelsen har reklamerat detta till HSB Bostad, det står i årsredovisningen, se not 16.

Mikael Kimsjö frågar om stämman vill rösta enligt internrevisorernas förslag för icke-ansvarsfrihet, och stämman svarar ja. Några spridda nej hördes, men då det var en överväldigande majoritet som svarade ja och ingen begärde votering klubbas beslutet. Stämman går alltså på internrevisorernas förslag och beslutade att bevilja ansvarsfrihet för Paul Ferm, Peter Näsman och Sabine Olofsson. Stämman beslutade att inte bevilja ansvarsfrihet för Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Ulrika Gustavsson, Eva Hedenskog och René Lintunen.

14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Ordet lämnas till valberedningen och Jacob Fricke säger att valberedningens förslag är oförändrat. Stämmans protokollförare Josefine Granding Larsson läser upp förra årets ersättningsmodell, som alltså även är årets förslag.

Följande arvode föreslås (alla siffror exklusive sociala avgifter):

Styrelsen

Att det ska utgå arvode till styrelsen på 1 prisbasbelopp, 52 500 kronor, 2023 års

prisbasbelopp att fritt fördela inom sig. Det föreslås även att ersättning för förlorad arbetsförtjänst med maximalt 1 500 kronor per dag ska utgå mot uppvisat intyg.

Samarbetskommitté

Att 50% av ett prisbasbelopp, 26 750 kr, ska utgå som ersättning till samarbetskommittén.

Revisor

Att revisorn erhåller ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp, 5 250 kronor, 2023 års prisbasbelopp.

Valberedning

Att valberedningen erhåller ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp, 5 250 kronor, 2023 års prisbasbelopp, att fritt fördela inom sig.

Stämman beslutar enligt förslaget på alla punkter.

15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Jacob Fricke från valberedningen: vår styrelse ser lite speciell ut fram till övertagandestämman, som enligt nuvarande plan äger rum våren 2024. HSB utser på egen hand sina ledamöter, och stämman ska välja två ledamöter till styrelsen. Förra året valdes en suppleant, vårt förslag är att det blir fler suppleanter i år. Stämman beslutar att föreningen ska ha två ledamöter och fyra suppleanter för räkenskapsåret.

HSBs Roland Gröndal meddelar att man utsett David Svannäs, Fred Åkesson och Rikard Ståhl till ledamöter.

16. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår Paul Ferm och Peter Näsman som ledamöter och Sabine Olofsson, Mathias Liljedahl, Adnan Farnian och Fredrik Hall som suppleanter och så beslutar stämman.

17. Val av samarbetskommitté

Valberedningen föreslår Ann-Sophie Runesdotter, Lars Nieckels, Åsa Vallberg Palesten, Timo Valkeinen, Maria Norén, Per Nordlund och Karin Marklund samt Linn Johansson (sammankallande) och så beslutar stämman.

18. Beslut om antal revisorer och suppleanter

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant, av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Stämman beslutar att två revisorer och en suppleant ska väljas som boenderepresentanter.

19. Val av revisor/er och suppleanter

Valberedningen föreslår Josefine Granding Larsson och Stefan Högfelt som internrevisorer och Gustaf Wennerholm som suppleant, och så beslutar stämman.

20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen meddelar att de ställer upp för omval, och två ytterligare personer uttrycker en önskan om att gå med: Leopold Brcina och Per Sundin. Stämman beslutar att ha fyra medlemmar kommande räkenskapsår.

21. Val av valberedning en ledamot utses till valberedningens ordförande

Stämman beslutar att alla fyra väljs in, med Jacob Fricke som sammankallande.

22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Föreslås att frågan hänskjuts till bostadsrättsföreningens styrelse. Så beslutas.

23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Det finns inga anmälda.

24. Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden Mikael Kimsjö avslutar stämman och tackar för allas deltagande.

Sammanfattning fattade beslut under stämman

Beslut nummer	Frågeställning	Stämmans beslut
1	Val av stämмоordförande	Mikael Kimsjö väljs
2	Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare	Josefine Granding Larsson utses
3	Godkännande av röstlängd	Närvaroförteckningen beslutas godkännas som röstlängd
4	Godkännande av dagordning	Ja
5	Val av två justerare protokollet	Paul Ferm och Per Sundin väljs
6	Val av minst två rösträknare	Paul Ferm och Per Sundin väljs
7	Fråga om kallelse skett i behörig ordning	Ja
8	Är det en extrastämma eller en fortsatt stämma som ska hållas i och med att stämman beslutade att inte fastställa resultaträkning och balansräkning?	Fortsatt stämma
9	Är stämman redo att fatta beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning?	Stämman svarar ja
10	Fastställande av resultaträkning och balansräkning	Nej
11	Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen	Nej automatiskt pga beslutet ovan
12	Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter	Stämman beslutade att inte bevilja ansvarsfrihet för Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Ulrika

		Gustavsson, Eva Hedenskog och René Lintunen
13	Beslut om arvoden mm	Som föregående år
14	Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter	HSB har utsett tre ledamöter, stämman beslutar att föreningen ska ha två ledamöter och fyra suppleanter
15	Val av styrelseledamöter och suppleanter	Paul Ferm och Peter Näsman väljs som ledamöter och Sabine Olofsson, Mathias Liljedahl, Adnan Farnian och Fredrik Hall som suppleanter
16	Val av samarbetskommitté ink sammankallande	Ann-Sophie Runesdotter, Lars Nieckels, Åsa Vallberg Palesten, Timo Valkeinen, Maria Norén, Per Nordlund och Karin Marklund samt Linn Johansson (sammankallande) väljs
17	Beslut om antal revisorer och suppleanter	Två revisorer och en revisorssuppleant beslutas
18	Val av revisor/er och suppleanter	Josefine Granding Larsson och Stefan Högfelt väljs som internrevisorer och Gustaf Wennerholm som suppleant
19	Beslut om antal ledamöter i valberedningen	Fyra beslutas
20	Val av valberedning + val av ordförande	Ann-Charlotte Appelbom, Jacob Fricke, Leopold Brcina och Per Sundin, med Jacob Fricke som sammankallande
21	Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB	Beslut att hänskjuta frågan till styrelsen

Protokollet signeras av:

Mikael Kimsjö, stämмоordförande

Josefine Granding Larsson, protokollförare

Paul Ferm, justerare

Per Sundin, justerare



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.06.2023 20:09

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 30.06.2023 16:22

DOCUMENT ID:

rJeCQRDh_n

ENVELOPE ID:

HkAmBvh02-rJeCQRDh_n

DOCUMENT NAME:

Protokoll årsstämma Brf Kajen 2023-06-20.pdf

8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ove Mikael George Kimsjö mikael.kimsjo@bostadsforvaltning.se	Signed Authenticated	30.06.2023 16:26 30.06.2023 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/21) IP: 185.202.178.142
Paul Wetzstein Ferm paul.ferm@agaten.se	Signed Authenticated	30.06.2023 16:30 30.06.2023 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/02) IP: 94.234.99.22
Per Eric Sundin nidnus.rep@gmail.com	Signed Authenticated	30.06.2023 16:36 30.06.2023 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/21) IP: 194.68.56.33
JOSEFINE A K GRANDING LARSSON josefine@granding.se	Signed Authenticated	30.06.2023 20:09 30.06.2023 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/29) IP: 84.217.87.12

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed