

Protokoll ordinarie föreningsstämma

Datum: 2023-06-13

Tid: 18:00

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

1. Föreningsstämmans öppnande

Styrelsens Paul Ferm hälsar välkommen och berättar att en extern person, Mikael Kimsjö är inbjuden som förslag till stämmans ordförande. Mikael Kimsjö var även ordförande på förra årets ordinarie stämma, har erfarenhet från bank- och fastighetsbranscherna och arbetar nu på föreningens förvaltare Bostadsförvaltning.

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 deltagare. Förteckningen upptar 42 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt. Stämman beslutar att använda förteckningen som röstlängd.

5. Godkännande av dagordning

Stämman beslutar att fastställa dagordningen.

6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

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

7. Val av minst två rösträknare

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

8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

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

Styrelsens Paul Ferm informerar Mikael Kimsjö om att vi behöver lägga till en punkt på dagordningen, en andra omröstning om stadgeändring. Mikael Kimsjö undrar om stämman kan godkänna justering av dagordningen och lägga till detta till punkt 23? Stämman beslutar så.

9. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Mikael Kimsjö berättar att HSBs representant i styrelsen, Håkan Lindal gjorde det som ett förmöte till stämman alldeles nyss. Stämman har inga frågor.

10. Genomgång av revisorernas berättelse

Årsredovisningen har i år en revisionsberättelse, underskriven av både den externa och de interna revisorerna. Den externa revisorn är inte på plats, så den interna revisorn Stefan Högfelt läser upp revisionsberättelsen. Därefter lägger Stefan Högfelt till att styrelsen har, till skillnad från föregående år, under 2023 faktiskt arbetat för föreningens bästa. Det finns dock förbättringspotential: styrelseprotokollen är inte tillräckligt tydliga, uppföljningen av öppna punkter är inte solklar och protokollen har ibland skrivits under sent, och man har inte alltid följt all formalia. Revisorerna har behövt efterfråga protokoll och har inte haft tillgång till dem. Detta är inte grund för att vi ska lämna en oren revisionsberättelse, men de interna revisorerna vill påpeka att det finns en förbättringspotential. Styrelsens ordförande Peter Näsman säger att han håller med, styrelsen ska förbättra sig.

11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning.

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

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition för räkenskapsåret.

13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämman beslutade att ge ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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. Styrelsens arbete har varit stort och komplicerat, men vår ekonomiska situation tillåter inte riktigt någon höjning, så vi föreslår samma ersättning som tidigare.

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, 57 300 kronor, 2024 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.

Revisor

Att revisorn erhåller ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp, 5 730 kronor, 2024 års prisbasbelopp.

Valberedning

Att valberedningen erhåller ett arvode på 10% av ett prisbasbelopp, 5 730 kronor, 2024 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 berättar att man i år har ett förslag på tio styrelseledamöter och två suppleanter och stämman beslutar enligt valberedningens förslag.

16. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Jacob Fricke från valberedningen presenterar följande förslag:

Ledamöter

Peter Näsman	1 år	Suttit i styrelsen sedan stämman i juni 2022
Paul Ferm	1 år	Suttit i styrelsen sedan stämman i juni 2022
Per Nordlund	1 år	Suttit i styrelsen sedan stämman 2023
Adnan Farnian	1 år	Suttit i styrelsen sedan stämman 2023
Fredrik Hall	1 år	Suttit i styrelsen sedan stämman 2023
Mathias Liljedahl	2 år	Suttit i styrelsen sedan stämman 2023 och var innan dess internrevisor
Timo Valkeinen	2 år	Ny i styrelsen, arbetar med miljöenergi
Matea Brcina	2 år	Ny i styrelsen, arbetar inom bygg och projektering
Josefine Granding Larsson	2 år	Ny i styrelsen, internrevisor för 2023, arbetar med kommunikation, digitalt och ledarskap
Peer Dahlgren	2 år	Ny i styrelsen, arbetar som försäljningschef inom e-commerce

Suppleanter

Maria Norén	2 år	Ny som suppleant, arbetar som fastighetsmäklare, tidigare inom bank
Martin Schwartz	2 år	Ny som suppleant, arbetar som driftchef på Panini Internazionale

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag.

17. Presentation av HSB ledamot

Håkan Lindal representerar HSB i styrelsen och med ekonomi och analys på HSB Stockholm. Han berättar att han sitter i styrelsen på sin fritid, inte arbetstid, och inte får någon ersättning.

18. Beslut om antal revisorer och suppleanter

Valberedningen föreslår maxtak vilket innebär: 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 bifaller valberedningens förslag.

19. Val av revisor/er och suppleanter

Valberedningen föreslår Stefan Högfelt (internrevisor i föreningen de två senaste åren) och Johan Berg (ny, inköpare på Nacka kommun) som internrevisorer och Gustaf Wennerholm (suppleant för 2023, IT-utvecklare) som suppleant, och så beslutar stämman.

20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen meddelar att tre av dem ställer upp för omval, en gör det inte och föreslår därför att valberedningen ska bestå av tre personer. Stämman beslutar så.

21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Jacob Fricke, Lotta Appelbom och Per Sundin väljs till valberedning, med Jacob Fricke som sammankallande.

Jacob Fricke meddelar att föreningen under året har avvecklat samarbetskommittén men att man nu istället har en arbetsgrupp som ska arbeta för trivsel, aktiviteter och vara behjälplig till styrelsen. Dessa väljs inte, men för information är dessa personer:

- Annika Tell
- Carl Oskar Lawaczeck
- Salme Östlund
- Göran Östlund
- Jonna Lindsjö
- Göran Appelbom

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

23.1 Gemensamhetsanläggning

Detta är en proposition från styrelsen. Läs den i sin helhet i bilagan till kallelsen.

Paul Ferm från styrelsen:

Vi har en gemensamhetsanläggning (GA SKARPNÄS 2:17) tillsammans med kommande Brf Telegrafan och Brf Fyrhusen som vi har svårt att få betalt för. Brf Telegrafan representeras fortfarande av HSB och de betalar, men Brf Fyrhusen har vi väldigt svårt att få betalt från. Vi har heller ingen kontakt med dem. För att få betalt hotade vi med att gå ur GA vilket fick Fyrhusen att omgående betala sina utstående fakturor.

Styrelsen anser att det bästa vore att lämna GA, men det är svårt och tar lång tid och nu vore ett illa valt tillfälle med tanke på föreningens ekonomi. Därför vill styrelsen föreslå att allt som hör till Kajen (alltså finns i vår fastighet, på vår mark) sköts av oss, medan det som finns på Fyrhusens mark och i deras fastighet sköts av dem. Styrelsen föreslår också att om de inte betalar fakturor stänger vi av deras tillgång till våra delar.

Frågor från stämman som styrelsens Paul Ferm besvarar:

Vad händer med hissarna? Kajen har en gemensam och Fyrhusen en gemensam, så vi sköter helt enkelt varsin.

Vad är ni inte överens med Fyrhusen om? Kostnaderna för, och användningen av, GA.

Kan vi inte göra om styrelserummet till ett remote work-rum som man kan boka? Det är absolut görbart, vi kan dela av en del av relaxen till styrelserum, men eftersom dagens styrelserum tillhör GA måste de andra föreningarna godkänna detta.

Vad händer med övernattningslägenheten, den är väldigt upptagen och svårbokad? Ja, det är den. Den styrs av Fyrhusen.

Vad är upprinnelsen till fejden med Fyrhusen? Vi har en förätningsfejd med Brf Fyrhusen som är uppe i Mark- och miljödomstolen. Det är Fyrhusen med motparter Kajen, Telegrafan, Segelvyn och flera andra aktörer på Telegrafberget. I grunden handlar det om markbiten vid gymmet, Fyrhusen vill äga rätten till den och bygga p-platser att hyra ut. Men Kajen behöver ha blåljusplatser där.

Vad händer på piren? Vi vet inte så mycket, men vi vet att fastighetsbolaget Reliwe AB har lämnat in bygglovshandlingar. Vi vet inte vilken operatör som kommer driva det som byggs. Mikael Kimsjö vill att frågeställningen förtydligas så att stämman kan rösta. Paul Ferm: styrelsen vill sköta alla delar av GA som hör till vår mark och fastighet och kunna stänga av de andra om de inte betalar. Stämman röstar ja.

23.2 Gymmets öppettider

Detta är en motion från en medlen. Läs den i sin helhet i bilagan till kallelsen.

Styrelsens Mathias Liljedahl får ordet: styrelsen har genomfört en mängd förbättringar för att komma till bukt med ljudproblematiken och har nu förslaget att gymmet går över till fulla öppettider från och med måndag men att det är viktigt att alla sköter sig, försöker hålla ljuden nere, inte slänger vikter och hantlar. Om detta inte följs kan gymmet stängas permanent. Det är också viktigt att man följer reglerna kring bokning: varje enskild person måste ha en bokning (är man tex två från samma lägenhet som tränar samtidigt ska två separata bokningar göras) och det är en maxgräns på sex personer i gymmet samtidigt. Bokningstiden kommer vara en timme från och med måndag.

Frågor från stämman som Mathias Liljedahl besvarar:

Men om Fyrhusen slänger hantlar, inte är tysta? Det kan vi förstås inte styra, men vi kommer sätta upp skyltar.

En medlem har stött på personer som sa att de inte bor i varken Kajen eller Fyrhusen utan har fått låna både bokning och blipp, hur ska vi hantera det? Det är absolut inte ok att låna ut, om någon märker att detta sker, skriv ned tid och maila styrelsen som då kan se vem som hade bokat och varna/stänga av personen som missbrukar gymmet.

Mikael Kimsjö undrar om stämman vill godkänna styrelsens förslag på hur gymmet ska skötas från och med måndag? Stämman beslutar ja.

23.3 Kvalitetsförsämring i våtrum

Detta är en motion från en medlen. Läs den i sin helhet i bilagan till kallelsen.

Medlemmen som skickat in motionen får ordet: hans våtrum är inte byggt enligt HSB Riksförbunds gemensamma styrdokument men det är ändå godkänt av besiktningsman. Medlemmen sammanfattar problemen med att det är utseendefel på allting.

Frågor från stämman som medlemmen ("M") och styrelsens Paul Ferm ("PF") besvarar:
Är det fel på tätskikt? M: det jag vet är kosmetiska fel.

Har vi koll på omfattningen, gäller det fler badrum? M: jag har koll på mitt våtrum. PF: jag kan intyga att medlemmen har ett badrum med stora kosmetiska fel.

Det blir en diskussion bland medlemmarna där vissa påpekar att det är extremt lyhört så att man hör vad grannen gör i badrummet, någon har andra fel i badrummet medan andra medlemmar inte hittat varken kosmetiska fel eller hör något.

Borde detta tas i tvåårsbesiktningen? PF: ja, men medlemmen har stängt pannan blodig kring detta sedan inflytt och nu bett styrelsen om hjälp, därför är detta upptaget på stämman genom en motion. Styrelsens förslag är att stämman ger oss i uppdrag att driva ärendet från föreningens håll mot HSB Bostad AB. Men då måste fler klaga. Om bara en medlem klagat

och får rätt kommer andra som eventuellt upptäcker fel i efterhand inte kunna klaga och få rätt.

Kan försäkringsbolag hjälpa till? M: nej. Annan medlem: nej, om badrum inte är byggda enligt standard nekar försäkringsbolagen allt, så det är oerhört viktigt att våtrum är korrekt byggda.

Om stämman röstar för styrelsens förslag, vad blir nästa steg? Det blir ju oerhört dyrt om vi ska ta en konsult som undersöker alla våtrum. PF: vi kan be en styrelsemedlem som är kunnig att genomföra en inspektion, eller helt enkelt be alla kontrollera sina egna våtutrymmen och anmäla fel till styrelsen.

Mikael Kimsjö undrar om stämman bifaller styrelsens förslag: stämman svarar ja och ger styrelsen i uppdrag att driva ärendet å föreningens vägnar.

23.4 Laddstationer i garage

Detta är en motion från en medlem. Läs den i sin helhet i bilagan till kallelsen.

Medlemmen som skrivit motionen var på plats, men styrelsens ordförande Peter Näsman läser upp motionen och styrelsens förslag. Han lägger till att depositionen, som det ser ut nu, skulle landa på ca 10 000 kr och att hela det undre garaget skulle bli reserverat för elplatser. Peter Näsman besvarar också frågor.

Frågor från stämman:

Kan föreningen sätta upp en snabbbladdare utomhus: innan bygget på piren och kajen är klart kan vi inte göra några dyra infrastrukturinstallationer utomhus då dessa eventuellt skulle behöva flyttas på grund av bygget.

Depositionen ni pratar om, skulle den behöva betalas av alla med elbil, även om man är nöjd med nuvarande lösning? Ja.

Menar ni att vi som inte har elbil och står i undre garaget inte skulle kunna stå där? Ja.

Det blir en diskussion om framtiden för elbilar, att vissa hybridbilsägare är nöjda med dagens lösning, att vissa elbilsägare inte är det. Någon anser att depositionen är låg, det blir mycket dyrare om vi väntar.

Styrelsens Paul Ferm inflikar att motionen säger att styrelsen snarast ska installera fler elbilsplatser. Mikael Kimsjö frågar om stämman bifaller styrelsens förslag om att avslå motionen. Stämman röstar ja och motionen avslås.

23.5 Infart undre garage

Detta är en motion från en medlem. Läs den i sin helhet i bilagan till kallelsen.

Medlem påpekar att ett skydd ju gör att öppningen blir ännu smalare om man tillsätter skydd, styrelsen håller med. Mikael Kimsjö undrar om stämman kan rösta för motionen? Stämman

svarar ja och uppdrar åt styrelsen att montera skydd på kanterna vid den inre porten vid infart till det nedre garaget.

23.6 Tillagd punkt - Andra beslutet för ny lydelse i stadgarna

På extrastämman som hölls 2023-12-07 röstade man för en ny lydelse i stadgarna. Denna behöver röstas igenom en andra gång för att det ska bli en stadgeändring. I korthet handlar det om en ny ekonomisk lag som gör att stadgarna behöver ändras. Mikael Kimsjö undrar om stämman röstar för den nya lydelsen? Ja. Är detta beslut enhälligt? Stämman svarar ja.

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	Fastställande av resultaträkning och balansräkning	Den fastställs
9	Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen	Styrelsens förslag godkänns
10	Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter	Stämman beviljar ansvarsfrihet för samtliga
11	Beslut om arvoden mm	Som föregående år
12	Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter	Stämman beslutar 10 ledamöter och 2 suppleanter
13	Val av styrelseledamöter och suppleanter	Ledamöter: Peter Näsman, Pail Ferm, Per Nordlund, Adnan Farnian, Fredrik Häll väljs på 1 år. Mathias Liljedahl, Timo Valkeinen, Matea Brcina, Josefine Granding Larsson och Peer Dahlgren väljs på 2 år. Suppleanter: Maria Norén och Martin Schwartz väljs på 2 år.

14	Beslut om antal revisorer och suppleanter	Maxtak beslutas
15	Val av revisor/er och suppleanter	Ledamöter: Stefan Högfelt, Johan Berg, suppleant Gustaf Wennerholm väljs
16	Beslut om antal ledamöter i valberedningen	3 beslutas
17	Val av valberedning + val av ordförande	Jacob Fricke, Lotta Appelbom och Per Sundin väljs, med Jacob Fricke som sammankallande.
18	Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB	Beslut att hänskjuta frågan till styrelsen
19	Gemensamhetsanläggning	Styrelsens förslag beslutas
20	Gymmets öppettider	Styrelsens förslag beslutas
21	Kvalitetsförsäkring i våtrum	Styrelsens förslag beslutas
22	Laddstationer i garage	Styrelsens förslag beslutas
23	Infart undre garage	Styrelsens förslag beslutas
24	Ny lydelse i stadgarna	Den nya lydelsen röstas enhälligt för

Protokollet signeras av:

Mikael Kimsjö, stämмоordförande

Josefine Granding Larsson, protokollförare

Per Sundin, justerare

Paul Ferm, justerare



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.06.2024 16:35

SENT BY OWNER:
Mikael Kimsjö • 17.06.2024 14:27

DOCUMENT ID:
HJfS2ioTHA

ENVELOPE ID:
ByH30oaHA-HJfS2ioTHA

DOCUMENT NAME:
Protokoll årsstämma Brf Kajen 2024-06-13.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ove Mikael George Kimsjö mikael.kimsjo@bostadsforvaltning.se	Signed Authenticated	17.06.2024 14:44 17.06.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/21) IP: 185.202.178.142
Per Eric Sundin nidnus.rep@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 14:50 17.06.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/21) IP: 194.68.56.33
JOSEFINE A K GRANDING LARSSON josefine@granding.se	Signed Authenticated	17.06.2024 16:13 17.06.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/29) IP: 217.213.73.74
Paul Wetzenstein Ferm pwferm@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 16:35 17.06.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/02) IP: 94.234.99.209

* 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