

Protokoll fört vid BRF Bokenäs 100 årsstämma 2022 -06 -19

Plats: Bokenäset

1. Stämmans öppnande.

Birgitta Gånedahl öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

2. Godkännande av dagordningen.

Dagordningen godkändes.

3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.

Leif Andersson fastställde förteckningen av närvarande medlemmar via ett upprop samt registrerade fullmakter. 59 röster fastställdes.

4. Val av stämмоordförande.

Ingela Gånedahl valdes till ordföranden för årsstämman.

5. Val av protokollförare.

Birgitta Gånedahl valdes att föra protokoll för årsstämman.

6. Val av två justerare tillika rösträknare.

Annika Boman och Kristian Hagstedt valdes till protokolljusterare.

Annika Boman, Kristian Hagstedt samt Anders Carlsson valdes till rösträknare.

7. Fråga om kallelse till stämma skett enligt stadgarna.

Stämman fastställde att kallelsen till stämman hade skett enligt stadgarna.

8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.

Birgitta Gånedahl föredrog verksamhetsberättelsen.

Leif Andersson föredrog styrelsens årsredovisning.

Stämman godkände verksamhetsberättelsen och årsredovisningen.

9. Föredragning av revisorns berättelse.

Revisorns berättelse lästes upp och godkändes av stämman.


10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt hur vinst eller förlust ska disponeras.

Stämman fastställde resultat - och balansräkning samt beslutade att den ansamlade förlusten på 7 628 055 kr överföres i ny räkning.

11. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.

Revisor Elina Madsen "tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret"

(Revisionsberättelsen, sid. 2)

Se bilaga från justerare


Kristian Hagstedt yrkade på att stämman inte skulle ge styrelsen ansvarsfrihet grundat på

- att det kan ha funnits risk för jäv då Leif Andersson är verksam i hotellets koncernmoder.
- styrelsens ansågs inte hanterat personuppgifter på ett sätt förenligt med dataskyddsförordningen.

En röstning genomfördes där 19 röster lades för att ge styrelsen ansvarsfrihet och 32 röster lades för att inte ge styrelsen ansvarsfrihet.

Stämman beslutade att inte ge styrelsen ansvarsfrihet avseende dessa punkter.

12. Fråga om arvoden åt förtroendevalda.

Stämman beslutade att ge styrelsen oförändrat arvode på 1,5 prisbasbelopp, att fördela inom styrelsen.

se bilaga
från jubilee,
se bilaga
från
föregående
styrelse

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter:

- a. Erik Prestgaard valdes till ordförande på 2 år.
- b. 2 ledamöter på två år (ledamot 1 och 2)
Linda Hultbrand och Torbjörn Arnholm valdes som ledamöter på 2 år.
- c. 1 ledamot på ett år (fyllnadsval av ledamot 3)
Anders Hultbrand valdes som ledamot på 1 år.
- d. 2 suppleanter på ett år
Olof Pawlowski och Gun Karlsson valdes som suppleanter på 1 år.

14. Val av en ordinarie revisor på 1 år.

Elina Madsen, PWC, valdes som revisor på 1 år.

15. Val av valberedning på tre ledamöter, varav en utses till sammankallande.

Tommy Andersson, Christopher Nilsson samt Elin Rydén valdes som ledamöter till valberedningen på 1 år.

Tommy Andersson utsågs till sammankallande.

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning, senast 1 februari, inkomna ärenden.

- Proposition 2022: förslag om tillägg av tre stycken bostadsrätter till bostadsrättsföreningen samt fördelning av andelstal.

Handwritten signatures in blue ink.

Förslag till beslut:

Att godkänna småhus 327, 329 och 331 som tillkommande bostadsrätter i Brf Bokenäs 100 med insats om 1 400 000 kr samt upplåtelseavgift om 900 000 kr för varje småhus.

Att godkänna månadsavgiften för småhusen till 1 755 kr/mån för 2022.

Att godkänna styrelsens förslag till nya andelstal enligt bilaga 1.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

- Motion 2022–12: Justera andelstal - andelstalen behöver räknas om så att småhusen, lägenhet 327, 329 och 331, ingår.

Styrelsen svar på motionen: Styrelsen har räknat om andelstalen, se proposition 2022 gällande tillägg av tre stycken bostadsrätter.

Stämman godkände styrelsen svar.

- Motion 2022–13: Stadgar andelstal - önskan om stadgeändring så att andelstalen för respektive variant av lägenhet står utskrivet.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen avslår förslaget.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

- Motion 2022–14: Årsavgift - justering av årsavgifterna utifrån nya andelstal när småhusen inkluderas.

Styrelsens svar till motionen: Se proposition 2022 småhusen samt bilaga därtill. Styrelsen kommer att justera årsavgifterna i samband med att småhusen blir bostadsrätter.

Stämman godkände styrelsen svar.

- Proposition 2022: förslag gällande ändring av stadgar rörande förmedlingsavtal.

Förslag till beslut: Styrelsen föreslår att ärendet bordläggs för att en grundligare utredning samt konsekvensanalys ska kunna göras.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

- Motion 2022–11: Stadgar uthyrning - önskan om stadgeändring så att stycken gällande uthyrning via hotelloperatören stryks, för att skapa möjlighet för egen uthyrning.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen avslår förslaget.

Stämman beslutade hänskjuta frågan till styrelsen för beredning.

- Motion 2022–18: Stadgar uthyrning - stadgeändringar för att tydliggöra möjligheten att teckna förmedlingsavtal.

Styrelsens svar till motionen: Se styrelsens proposition gällande stadgeändring.

Stämman beslutade hänskjuta frågan till styrelsen för beredning.

- Motion 2022–1: Jämställd styrelse - tillägg till stadgarna för att föreningen skall sträva efter en så representativ och jämställd styrelse som möjligt avseende kön, ålder och etnisk bakgrund.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen beslutade att ge valberedningen i uppdrag att sträva efter en så jämställd styrelse som möjligt avseende kön, ålder och etnisk bakgrund. Vi väljer att inte ändra i stadgarna utan det är en arbetsbeskrivning för valberedningen.

Stämman godkände styrelsens svar.

- Motion 2022–2: Brevlådor - få postlådor till alla lägenheter.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen har utrett ärendet med Postnord, och beslutat att inte gå vidare med ärendet. Det alternativ som finns för vårt område är så kallade olåsta samlingslådor, max 6 st.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att skaffa 4 st. olåsta brevlådor.

- Motion 2022 - 3, 4, 7, 9 och 10 som samtliga handlar om energifrågor hanterades i ett och samma beslut.

Motion 2022–3: Energiförbrukning - flera förslag: solceller, försäkringsbolags krav på minitemp, byte av varmvattenberedare, enskild elhantering.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen är positiv till att installera solceller och detta bör utredas av kommande styrelse i samband med takomläggning enligt framtagen underhållsplan. Styrelsen har ej möjlighet att prioritera utredning av ev. byte av försäkringsbolag, eller samordning av byte av varmvattenberedare. Styrelsen bedömer att enskild elhantering skulle innebära en mycket förhöjd kostnad genom enskilda abonnemang och nya anslutningsavgifter. I nuläget har BRF ett fast elpris genom Stenhaga Invests koncernavtal.

Motion 2022–4: Energieffektivisering - utreda energieffektivisering för uppvärmning av lägenheter samt möjlighet att ladda elbilar.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen har under 2021 bidragit till minskade uppvärmningskostnader genom investeringen i web Port (ca 700 kr/ lgh). Se vidare styrelsens svar gällande t.ex. solceller. Vidare energiutredning har vi inte möjlighet att göra i nuläget. Styrelsen är positiv till installation av laddplatser på Brf-parkeringen. Tillstånd finns klart i Lantmäteriförordningen gällande parkeringens servitut från 2020. Styrelsen får i



uppdrag att utreda ärendet vidare och att byta erfarenheter med BHKAB installation av laddplatser.

Motion 2022–7: Laddplats - installation av laddplatser för elbilar

Styrelsens svar till motionen: se svar 2022–4: Styrelsen är positiv till installation av laddplatser på Brf-parkeringen. Tillstånd finns klart i Lantmäteriförrättningen gällande parkeringens servitut från 2020. Styrelsen får i uppdrag att utreda ärendet vidare och att byta erfarenheter med BHKAB, som installerar laddplatser under våren.

Motion 2022–9: Laddstolpar - installation av laddplatser för elbilar.

Styrelsens svar till motionen: Se svar Motion 2022 - 4 och 2022 - 7.

Motion 2022–10: Solceller - utredning gällande solceller på taken.

Styrelsens svar till motionen: Se svar Motion 2022 - 3. Styrelsen är positiv till att installera solceller och detta bör utredas av kommande styrelser i samband med takomläggning enligt framtagna underhållsplan.

Stämman beslutade hänskjuta frågorna kring energi till styrelsen för beredning.

- Motion 2022–5: Gatulampa - rikta upp gatulampan mellan låga 400 - husen med nytt fundament

Styrelsens svar till motionen: Att åtgärda alla sneda lyktstolpar och ev. defekta fundament ligger i styrelsens handlingsplan.

Stämman godkände styrelsens svar.

- Motion 2022–6: Utredning elhantering

Stämman beslutade avslå motionen.

- Motion 2022–8: Kollektivavtal - krav på kollektivavtal vid köp av tjänster.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen är positiva till förslaget och ambitionen är att anlita företag med kollektivavtal.

Stämman godkände styrelsens svar.

- Motion 2022–15: Loftet - lämna loftet orörda för att skapa möjlighet för framtida behov för t.ex. teknisk utrustning.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen fortsätter att utreda för inredning av loftet, där möjlighet till att avsätta yta för teknisk utrustning ingår.

Stämman godkände styrelsens svar.

- Motion 2022–16: Balkongrenovering - övervåningarna bör finansiera balkongrenoveringen enligt likaprintipen jmf altanbygge.

Styrelsens svar till motionen: Det är av säkerhetsskäl som renoveringen av balkongerna sker till föreningens bekostnad. Den nyvalda styrelsen kommer att hantera denna fråga.

Stämman godkände styrelsens svar.

- Motion 2022–17: Förmedlingsavtal - omförhandling gällande tydlighet och ersättningsnivåer i förmedlingsavtalet.

Styrelsens svar till motionen: Styrelsen har påbörjat förhandling med BHKAB.

Stämman godkände styrelsens svar.

18. Övriga frågor

- Samarbetsavtal

Annika Boman lyfte frågan om det finns ett allmänt samarbetsavtal mellan BHKAB och Brf Bokenäs 100. Styrelsen svarade att det inte finns något samarbetsavtal. Styrelsen samarbetar kring frågor gällande Samfälligheten för vatten, avlopp, sopor och vägar samt företräder medlemmarnas intressen gällande omförhandling av förmedlingsavtal.

- Bjällansås fritidsbys samfällighetsförening

På grund av bristande förtroende ställde Leif Andersson, Rolf Gånedahl och Birgitta Gånedahl sina styrelseuppdrag i Bjällansås fritidsbys samfällighetsförening till förfogande med omedelbar verkan.

- Wifi

Frågan lyftes om otillräcklig kapacitet på wifi. Tomas Eriksson svarade att det finns utrymme för att öka bredbandskapaciteten. Planerade byten av switchar kommer även att göra nätet stabilare, denna åtgärd bekostas av Youmeet AB.

- Förmedlingsavtal

Det lyftes ett önskemål om att förmedlingsavtalet för uthyrning genom BHKAB skall finnas tillgängligt att ta del av. Tomas Eriksson svarade att föreningen kan få lägga ut det på hemsidan.

- Medlemmars insyn

Fråga gällande medlemmars insyn i föreningens angelägenheter lyftes till nytilträdde ordföranden. Erik Prestgaard svarade att han kommer att arbeta för öppenhet och insyn.

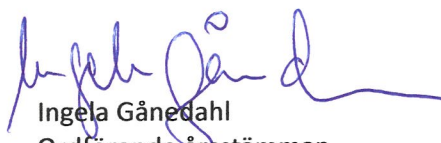
19. Stämmans avslutande.

Markku Ohvo tackade de avgående styrelseledamöterna för deras arbete i styrelsen. Ingela Gånedahl önskade den nya ordföranden lycka till och avslutade stämman.

Justeras: Vid protokollet:



Birgitta Gånedahl
Sekreterare årsstämman



Ingela Gånedahl
Ordförande årsstämman

Annika Boman
Protokolljusterare

p.11 se bilaga

Kristian Hagstedt
Protokolljusterare

p.11 se bilaga

2022 - 06 - 19, Styrelsen Brf Bokenäset 100

Bilaga från justeringsmännen till Protokoll fört vid BRF Bokenäs 100 årsstämma 2022-06-19

11. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter

Revisor Elina Madsen "tillstyrker att föreningsstämman behandlar förluster enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret" (Revisionsberättelsen, sid 2)

Kristian Hagstedt yrkade på att stämman inte skulle bevilja styrelsen ansvarsfrihet grundat på följande punkter:

- Försäljningen av småhusen sker utan information om en pågående beredning av ett förslag som väsentligt förändrar värdet på småhusen (*Proposition 2022: förslag gällande ändring av stadgar rörande förmedlingsavtal*). Detta kan resultera i skadeståndsanspråk från en köpare.
- Leif Andersson skall som verksam i hotellets koncernmoder inte delta i beredning av ett förslag som har hotellet som motpart. Detta är jäv. (*Proposition 2022: förslag gällande ändring av stadgar rörande förmedlingsavtal*).
- Det retroaktiva skulden härleds enligt frågestund till att angivna andelstal inte använts i samfälligheten. Detta hade kunnat hanterats på ett bättre sätt från styrelsen i Brf.
- Styrelsen har under året hanterat ett olagligt register där man pekat ut enskilda medlemmar.

En röstning genomfördes där 19 röster lades för att ge styrelsen ansvarsfrihet och 32 röster lades för att inte ge styrelsen ansvarsfrihet.

Stämman beslutade att inte ge styrelsen ansvarsfrihet.

Annika Boman
Protokolljusterare

Kristian Hagstedt
Protokolljusterare

Bilaga från föregående styrelse till Protokoll fört vid BRF Bokenäs 100 årsstämma 2022-06-19

Gällande "Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter" och de punkter som ligger till grund för att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet behöver följande förtydligas:

- Frågan om ansvarsfrihet gäller **räkenskapsåret 2021**.
- Samtliga punkter enligt justeringsmännens bilaga gäller räkenskapsåret 2022 och bygger enligt vår mening till stor del på spekulationer och missnöje.
- Se vidare faktablad från Riksbyggen.

Föregående styrelse:

Markku Ohvo, Peter Ingvarsson, Leif Andersson, Joacim Johansson och Birgitta Gånedahl

2022-07-03



Birgitta Gånedahl

Stämbosekreterare/ tidigare Ordförande Brf Bokenäs 100

Ansvarsfrihet styrelse

Uppdaterad 2022-04-01

Allmänt

Frågan om ansvarsfrihet är ett obligatoriskt ärende på ordinarie årsstämma. Det är en viktig fråga som är kopplad till möjligheten att kräva skadestånd av en eller flera styrelseledamöter för ekonomiska skador de har orsakat föreningen.

Styrelsens skadeståndsansvar regleras i lagen om ekonomiska föreningar. Styrelseledamöter har ett individuellt ansvar och en allmän vårdnadsplikt gentemot föreningen. Om en styrelseledamot uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen kan ledamoten bli tvungen att ersätta skadan. Även en underlåtenhet att agera kan medföra skadeståndsansvar. Har en ledamot reserverat sig mot ett styrelsebeslut påverkar det en skadeståndsbedömning.

Beslutsprocessen

Beslut om ansvarsfrihet fattas på ordinarie föreningsstämma och är ett individuellt beslut för var och en av ledamöterna. Oftast beviljas ansvarsfrihet dock för samtliga ledamöter på en och samma gång. Beslutet gäller per räkenskapsår, vilket betyder att det i normalfallet krävs flera stämmor för att en ledamot ska få ansvarsfrihet för hela sin mandatperiod. När en styrelseledamot väl beviljats ansvarsfrihet gäller beslutet mot föreningen så till vida att skadeståndstalan inte längre kan föras av föreningen mot ledamoten.

Ansvarsfriheten rör inte förhållandet till enskilda medlemmar eller andra personer. För att andra än föreningen ska kunna väcka talan mot ledamoten för dennes styrelsearbete krävs att skadan skett genom överträdelse av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Revisionsberättelsen innehåller en rekommendation till föreningsstämman om styrelsens ansvarsfrihet. Det är fortfarande stämman som röstar, men vanligen följer man förstas revisorernas rekommendation. Medlemmarna bör inte rösta mot ansvarsfrihet bara för att de är lite missnöjda med styrelsen. Det ska röra sig om allvarliga överträdelser som kan leda till skadestånd.

Ansvarsfrihet beviljas genom enkel majoritet, så länge inte en tiondel av det totala antalet röstberättigade (i hela föreningen, inte bara de som deltar på stämman) röstar mot.

Nekad ansvarsfrihet

I de allra flesta fall händer inget om styrelsen nekas ansvarsfrihet. Det enda det betyder är att föreningen, eller en minoritet av medlemmarna, förbehåller sig rätten att driva en talan om skadestånd i domstol. Talan måste i normalfallet väckas inom ett år. Det ställs i allmänhet höga krav för att styrelsen ska anses skadeståndsskyldig. Den

som stämmer har bevisbördan.

Styrelsen måste inte avgå per automatik bara för att den har nekats ansvarsfrihet. Det kan ju röra sig om en enskild fråga som medlemmarna är missnöjda med, trots att de har förtroende för styrelsen i övrigt.

En stämma kan inte upphäva en föregående stämmas beslut om att bevilja ansvarsfrihet. Däremot kan en senare stämma bevilja ansvarsfrihet som tidigare nekats. Det kan bli aktuellt om stämman önskat utreda styrelsens agerande och efter närmare granskning anser att styrelsen agerat korrekt.

Oriktiga uppgifter

I sällsynta fall finns möjlighet att kräva skadestånd trots att ansvarsfrihet har beviljats. Detta är fallet om styrelsen har lämnat oriktiga uppgifter i årsredovisningen, eller på annat sätt lämnat oriktiga uppgifter till stämman. Skadeståndskrav måste i dessa fall väckas inom fem år från utgången av det räkenskapsår beslutet fattades. Skadeståndstalan som grundar sig på brott kan alltid föras av styrelsen.

Sammanfattning

Frågan om ansvarsfrihet är obligatorisk på ordinarie stämma. När en styrelseledamot beviljats ansvarsfrihet kan skadeståndstalan inte väckas av föreningen mot ledamoten, annat än i undantagsfall. Om en ledamot nekas ansvarsfrihet finns möjligheten kvar. Skadeståndstalan ska i normalfallet väckas inom ett år. Mer än hälften av de röstande på stämman, eller minst en tiondel av det totala antalet röstberättigade i föreningen måste rösta mot ansvarsfrihet för att det ska slå igenom.