

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gripen den 9 maj 2007 i Villa Brevik, Lidingö.

Närvarande föreningsmedlemmar:

Se Bilaga 1

- 1 § Val av ordförande**
Anders Östberg valdes till ordförande vid stämman.
- 2 § Val av protokollförare**
Uppdrogs åt Lisa Frykholm att föra protokollet.
- 3 § Val av justeringsperson/rösträknare**
Utsågs Ulf Ahlstrand till rösträknare och justeringsperson att, jämte ordföranden, justera protokollet.
- 4 § Upprättande av röstlängd**
Röstlängd, med förteckning över närvarande medlemmar, ombud (genom fullmakt) samt biträden upprättades och godkändes enligt Bilaga 1.
- 5 § Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning**
Konstaterades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
- 6 § Godkännande av dagordning**
Dagordningen godkändes av stämman.
- 7 § Framläggande av årsredovisning**
Ordföranden framlade och presenterade huvudpunkterna i årsredovisningen som bifogats kallelsen.

Ordföranden besvarade därefter Bengt Månssons frågor relaterade till årsredovisningen, ställda via e-postmeddelande den 30 april 2007. Bengt Månsson föreslog att endast punkt 1-2 och 6-7 skulle diskuteras.

Beträffande punkt 1, fråga om övriga ersättningar uppgående till 57.731 kronor, meddelades att dessa hänför sig till: (a) förlikning av tvist om markvärmeåtervinningssystem med Första Energikällan, Södra Roslags Tingsrätt; (b) skadad mur och skadade tegelpannor orsakade av Sita; och (c) uppgrävning, asfaltering m m efter vattenskada i Stora Villan på grund av felaktigt utfört dräneringsarbete av Skanska.

Beträffande punkt 2, fråga om kostnad för markskötsel, meddelades att ersättning för kontraktet med Eneroths uppgick till 41.535 kronor för 2006. Extra kostnader för markskötsel om 22.481 kronor avser bland annat ändring av spaljéer vid Mats Geiden samt rensning av gångar och extra gräsklippning. Kontraktet med Eneroths är omförhandlat varigenom rensning av gångar och extra gräsklippning numera omfattas av kontraktet.

Beträffande punkt 3, uppgrävning runt västra delen av Radhuset, gjordes av Eneroths efter de stora skyfallen under sensommaren. Vatten trängde in mellan muren & platonmattan och rann in i källaren i både 6:an och 8:an. Fuktskador uppstod även i östra parhuset med vatteninträning i källaren. Fuktskada har tidigare även uppstått vid hörnet Mats Geidens köksingång. Kostnaderna för dessa fuktskador uppgick till totalt 100 kkr. Ersättning har erhållits från Skanska för fuktskadan på Stora Villan med c:a 45 kkr.

Utöver detta tillkommer installation av vattenutkastare vid Stora Villan samt, reparation av vattenutkastaren vid 6:an vilka arbeten genomförts av PO:s Rör och Eneroths för totalt c:a 18 kkr. Elektro El har utfört installation av sensorer i infartsbacken för 5 kkr.

Bengt Månsson frågade om fuktskadorna är att anse som engångsföreteelser. Ordföranden svarade att den bristfälliga platonmattan och brist i dräneringen nu är åtgärdade. Avrinning framför radhuset måste dock ordnas. Kring den Stora Villan finns fortfarande osäkerhet inför framtiden, eftersom källare som inreds (som i Stora Villan) ofta skapar problem.

Bengt Månsson frågade om inte denna typ av brister är att anse som grundläggande konstruktionsfel som innebär att skadeståndsanspråk kan resas mot Skanska?

Ordföranden svarade att frågan är komplicerad och att möjligheten att resa sådana anspråk troligen är bortförhandlad av tidigare styrelser genom avtal.

Bernt Jansson informerade om att styrelsen avskrev sig rätten att åberopa garanti under 2002.

Konstaterades att juridisk rådgivning behövs för att driva en process mot Skanska i denna fråga.

Stämman beslutade att ge styrelsen mandat att föra inledande och övergripande diskussioner med advokat rörande förutsättningarna för att föra en framgångsrik process mot Skanska och att därvid även söka klargöra vad som gäller beträffande generella garantiregler.

Beträffande punkt 6, Budgeterat underhåll för markytor 55 kkr avser kommande grusning.

Beträffande punkt 7, 2006 hade en kall och lång vår och elförbrukningen var därför över det normala.

- 8 § Framläggande av revisionsberättelse och internrevisorns rapport**
Staffan Schéle föredrog revisionsberättelsen och internrevisorns rapport. Extern revisor konstaterar efter granskning av årsredovisningen att den har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild och tillstyrker fasställandet av balans- och resultaträkningarna samt ansvarsfrihet för styrelsen. Noterades att även internevisorn Solveig Andrén tillstyrkte ansvarsfrihet för styrelsen.
- 9 § Fastställande av resultat- och balansräkningar**
Stämman fann att årsredovisningen var framlagd i behörig ordning. Ordföranden frågade om det fanns några ytterligare frågor eller kommentarer. Bengt Månsson meddelade att Solveig Andrén per telefon hade meddelat att hon ansåg det brev som skickats till medlemmarna från advokatbyrån ENN rest ett antal frågor. Stämman fann att brevet från ENN inte rörde föreningens räkenskaper för 2006, varefter stämman fastställde resultaträkningen och balansräkningen för 2006.
- 10 § Fråga om disposition av resultatet enligt den fastställda balansräkningen**
Staffan Schéle redogjorde för styrelsens förslag till vinstdisposition som finns intagen i årsredovisningen på sid 3 under förvaltningsberättelsen.
- 11 § Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**
Ordföranden informerade, med hänvisning till Bengt Månssons meddelande från Solveig Andrén, (9 §) att Solveig Andrén, i sin egenskap av internrevisor, genom läsning av styrelsens protokoll tidigare tagit del av alla styrelsens beslut. Den information som medlemmarna har fått i informationsblad från styrelsen med anledning av brevet från advokatbyrån ENN, vilket skrivits på uppdrag av Mats Geiden, i allt väsentligt reflekterar vad som framgått av styrelseprotokollen i de ärenden som tas upp brevet.
- Mats Geiden meddelade att han avsåg att reservera sig för att ge ansvarsfrihet till styrelsen och Bengt Månsson begärde slutna omröstning i frågan. Som svar på frågan vad det i praktiken innebär att ansvarsfrihet inte beviljas svarade Bengt Månsson att i det fall någon, till exempel Mats Geiden, skulle ställa skadeståndsanspråk mot föreningen, så skulle styrelsen, inte föreningen, stå som skadeståndsskyldig. Bengt menade vidare att detta inte skulle behöva vara något större problem eftersom styrelseledamöterna är försäkrade mot sådant skadeståndsanspråk.
- En slutna omröstning genomfördes med resultat:
JA till ansvarsfrihet: 6 röster
NEJ till ansvarsfrihet: 5 röster
Avstår: 1 röst
- Mot bakgrund av resultatet anmälde styrelsens ledamöter att de ej stod till förfogande för omval.

Diskussion uppstod rörande vad ansvarsfrihet faktiskt innebär och har för konsekvenser. Efter vissa klarlägganden vad begreppet ansvarsfrihet innebär tog två medlemmar i föreningen öppet tillbaka sina respektive NEJ-röster.

På begäran vidtogs en förnyad omröstning vilken genomfördes med öppen handuppräckning med resultat:

JA till ansvarsfrihet: 11 röster

NEJ till ansvarsfrihet: 0 röster

Konstaterades att styrelsen därmed enhälligt beviljats ansvarsfrihet.

12 § Fråga om arvoden

Stämman beslutade om oförändrat arvode om 30.000 kr att utgå till styrelsen, att fördelas mellan styrelsemedlemmarna enligt styrelsens gottfinnande.

Stämman ajournerades

Beslöts att ajournera stämman för återupptagande den 24 maj 2007 kl. 19.00, Villa Brevik, Lidingö.

Stämman återupptas

24 maj 2007 kl. 19.00, Villa Brevik, Lidingö.

Dagordning

1. Anders Östberg valdes till ordförande för den återupptagna stämman.
2. Uppdrogs åt Alexis Barnekow att föra protokollet.
3. Utsågs Anders Sjögren till rösträknare att tillsammans med Anders Östberg justera protokollet (§§ 13-17)
4. Röstlängd, med förteckning över närvarande medlemmar, ombud (genom fullmakt) samt biträden upprättades och godkändes enligt Bilaga 1b.

13 § Val av styrelsemedlemmar & suppleanter

Noterades att Kenneth Esbrink (suppleant) anmält att han inte stod till förfogande för omval.

Valberedningen (Bernt Jansson) föreslog omval av ordinarie ledamöterna Anders Östberg, Staffan Schéle, Lars Osterman och Eva Åberg, samt omval av Leif Paulsson (suppleant). Förslaget bifölls.

14§ Val av kommittéer

Trädgårdskommitté

Noterades att Louise Meyerson-Östberg hade anmält att hon inte stod till förfogande för omval. Valberedningen (Bernt Jansson) föreslog omval av Eva Jansson och nyval Eva-Lena Blomster. Förslaget bifölls.

Festkommitté

Valberedningen bedömde att det inte finns behov av att utse en särskild festkommitté, och föreslog att i stället låta trädgårdskommittén ansvara för eventuella arrangemang i samband med städdagar och liknande. Förslaget bifölls.

Bryggkommitté

Valberedningen (Bernt Jansson) föreslog omval av Bernt Jansson. Förslaget bifölls.

15 § Val av revisor och suppleant samt internrevisor

Valberedningen (Bernt Jansson) föreslog omval av revisor Kjell Forsman, med dennes revisionsbyrå som suppleant, samt omval av Solveig Andrén som internrevisor. Noterades att Solveigh ej var närvarande men hade förklarat sig beredd att stå till förfogande för omval. Förslagen bifölls.

16 § Val av valberedning inför ordinarie stämma 2008

Valberedningen föreslog Eva-Lena Blomster (omval) och Anders Sjögren (nyval) att ingå i valberedningen fram till årsstämman 2008. Förslaget bifölls.

17 § Övriga frågor

A. Budget 2007

Anders Östberg kommenterade kortfattat budgeten för 2007. Noterades att den baserades på oförändrade avgifter och visade ett mindre överskott. Föreningens ekonomi påverkas positivt av lägre fastighetsskatt och borttagen schablonskatt. Noterades att räntor på föreningens lån fortsatt är den största enskilda kostnadsposten.

B. Förslag angående sk Öppet forum på hemsidan (Bengt Månsson)

Noterades att Bengt Månsson inte var närvarande och därför inte hade tillfälle att presentera sitt förslag närmare. Beslöts ändå att diskutera frågan varvid framkom att ett öppet forum av detta slag kräver en viss initial investering om ca 10-15.000 kronor. Vidare skulle administrativa insatser krävas för att upprätthålla den formella ordningen på forumet. I diskussionen konstaterades att möjligheten att nå samtliga medlemmar per vanlig email redan fanns och förefaller vara en enklare lösning. Beslöts att bordlägga frågan.

C. Tillgång till protokoll från styrelsens möten (Mats Geiden)

Noterades att Mats Geiden inte var närvarande och därför inte hade tillfälle att presentera sitt förslag närmare. Beslöts ändå att diskutera frågan varvid Anders Östberg upprepade den sittande styrelsens gemensamma ståndpunkt att man ser protokollen som ett arbetsredskap för styrelsen och att protokollen i vissa fall innehåller uppgifter av konfidentiell karaktär som, om uppgiften kom till allmän kännedom, skulle kunna vara till skada för föreningen eller för enskild medlem. På fråga huruvida inte protokollen redan nu distribueras till så många medlemmar att det inte skulle göra någon skillnad om samtliga medlemmar fick tillgång till protokollen, noterades att de medlemmar som idag har tillgång till protokollen har så i kraft av sin roll som styrelsemedlem respektive internrevisor och därmed är ålagda att iaktta tystnadsplikt. Stämman beslöt enhälligt att rösta nej till förslaget. Anders Östberg bekräftade styrelsen ambition att även i fortsättningen hålla medlemmarna väl informerade om gemensamma angelägenheter i de regelbundet utskickade informationsbladen.

D. Full ekonomisk information skall stå till medlemmars förfogande (Mats Geiden)

Noterades att Mats Geiden inte var närvarande och därför inte hade tillfälle att presentera sitt förslag närmare. Beslöts ändå diskutera frågan, varvid Anders Östberg beskrev den ekonomiska information som regelbundet lämnas till medlemmarna. Konstaterades att detaljnivån på denna borde vara tillräcklig för att ge den information som kan anses rimlig i sammanhanget och att informationen i detta avseende torde jämföra sig väl med andra föreningar. Beslöts att bordlägga frågan.

E. Lösen av föreningens banklån (Anders Sjögren)

Anders Sjögren lämnade ett sammanfattande PM för genomlösning vid stämman (bilägges till protokollet) och presenterade därefter sitt förslag. Han konstaterade därvid att 32 % av föreningens avgifter utgörs av räntekostnader på föreningens lån. Med de nya skatteregler som införts för bostadsrättsföreningar är föreningens utgiftsräntor numera inte avdragsgilla och det blir därmed dyrare för föreningen att låna jämfört med alternativet att medlemmarna tar upp motsvarande lån privat för att finansiera en inlösen av föreningens lån. Förutom denna kostnadsfördel får medlemmen även möjlighet att då själv avgöra villkoren för och omfattningen av sin eventuella lånefinansiering. För styrelsen skulle en inlösen av föreningens lån dessutom innebära fördelar med avseende på låneadministration och det ansvar som med nödvändighet följer av att hantera den nuvarande låneskulden på ca 18,3 miljoner kronor. Efter omröstning beslöt stämman enhälligt att ge styrelsen i uppdrag att återkomma med information om vad en inlösen av lån, finansierad av respektive medlem med ett privat lån, skulle få för effekt på boendekostnaden samt att kalla till en extra föreningsstämma längre fram för att där lägga fram ett förslag till inlösen för omröstning.

F. Bryggan (Bernt Jansson)

Bernt Jansson informerade om att en begäran om ändring av detaljplan för bygglov avseende en brygganläggning med 17 båtplatser skulle inlämnas inom kort till Lidingö Stad. Konstaterades att ett bygglov skulle ha ett värde i sig, vilket skulle kunna motivera den beräknade kostnaden för att genomföra en detaljplaneändring. Noterades att denna kostnad aktualiseras endast för den händelse att bygglov medges. Noterades vidare att medlemmarna behöver ta ställning till en eventuell investering först när bygglov medgivits och att föreningen i det läget har ett antal år på sig att utreda investeringsärendet innan beslut behöver fattas. Stämman gav sitt stöd till förslaget rörande den vidare handläggningen av frågan.

Vid protokollet:

Justeras

Lisa Frykholm

Ulf Ahlstrand

Alexis Barnekow

Anders Östberg
Ordförande

Anders Sjögren