

Frågor och svar inför årsstämma 2020 i HSB brf. Kantarellen 11

1. Ska inte alla punkter i den stadgeenliga dagordningen behandlas vid denna stämma?
 - *Nej. Röstningen är bara om sakfrågor. Det ska vara tydliga ja- och nej-alternativ. Rekommendationen är också att undvika känsliga beslut som lika gärna kan vänta. Styrelsen fick rådfråga en jurist om hur stämman ska hållas för att följa 27 § lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.*
2. Vore det inte bra att ett par medlemmar är närvarande som justerare?
 - *Ja, så kommer det nog att bli. Styrelsen har överlåtit till juristerna att välja två lämpliga personer som rösträknare och justerare. De har fått kontaktuppgifter till några medlemmar som styrelsen tror har hög integritet. Andra medlemmar ska inte vara med, inte heller styrelsen.*
3. Kan andra bli valda än de som är föreslagna av valberedningen och vad krävs?
 - *Ja. De som får flest röster blir valda, förutsatt att inte ett val skjuts upp. De som vill rösta på andra än valberedningens förslag ska kryssa Nej och skriva in vilka som rösten är för under Övrigt. Om minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär det ska en fråga skjutas upp till ny stämma som inte hålls enbart genom poströstning.*
4. Ska stämman välja ordförande, trots att det inte framgår av stadgarna?
 - *Ja. Både styrelsen och valberedningen uppfattar att stämmorna 2018-04-21 och 2019-05-04 har beslutat om en stadgeändring, att ordförande väljs av stämman. Uppdateringen av stadgarna hos Bolagsverket 2019-07-18 missade den delen. Beslutet ska komma med vid nästa uppdatering.*
5. Kan stämman besluta vilka revisorer som HSB ska utse och är det inte dyrare?
 - *a. Ja och b. nej. HSB har föreslagit att önskemål från föreningen om extern revisor ska hanteras på detta sätt. Borevision har haft ett lägre grundbelopp, men har ändå kostat ungefär som offerten från EY. Valberedningen jämförde flera alternativ, men lågt arvode var inte det enda viktiga.*

6. Räcker det att en medlem skriver under, även om bostadsrätten har två eller flera ägare?

- *Ja. Det är samma som vid en vanlig stämma. En delägare kan representera hela medlemskapet. Men om röster lämnas på fel formulär eller om flera röster kommer för samma bostadsrätt så riskerar de att bli ogiltiga. Bara en unik röstsedel är utdelad för varje bostadsrättslägenhet.*

7. Räcker det att lämna sin röst under helgen 27-28 juni innan stämman den 29 juni?

- *Nej. Sista dag att lämna eller maila poströst är fredag den 26 juni (den sista helgfria vardagen innan stämman). Röster som kommer in efter kl. 23.59 den 26 juni kommer inte att beaktas.*

8. Kommer min röst att bli hanterad med sekretess och av vilka?

- *Ja. Pappersröster kommer till förvaltaren på föreningskontoret, som förvarar dem tryggt. Styrelsen håller sig bort från kontoret till dess att detta är klart.*

Förvaltaren lämnar sedan över rösterna till två jurister, en som blir mötesordförande och en som ska skriva protokoll. De är anställda av Fastighetsägarna, där föreningen är medlem. Personerna är inte bekanta för styrelsen sedan tidigare. Frågan gick först till HSB:s jurister, men den här gången kunde ingen av dem ta på sig uppdraget. Röster per mail till 2020@brfkantarellen11.se går direkt och bara till den biträdande juristen (en av de två) och annars inte till någon annan.

De två juristerna kommer samla och öppna rösterna, stämma av mot röstlängden, gå igenom och sammanställa resultatet. Två medlemmar med integritet kommer kontrollräkna rösterna och justera protokollet. Alla röster ska vara sparade, åtminstone så länge som resultatet kan bli formellt ifrågasatt. De kommer bli hanterade med sekretess och enligt instruktioner från juristerna.

9. Finns risk för situationer då jäv ska undvikas?

- *Ja. De flesta hamnar i ibland situationer som de ska undvika för att slippa jäv. Den som exempelvis jobbar för Fastighetsägarna kommer inte delta i diskussion eller beslut om hur föreningen har med dem att göra. På samma sätt är det för den med en annan roll för HSB. Det finns liknande situationer för alla. Förtroendevalda anmäler jäv för att slippa misstanke om partiskhet för något annat än det bästa för föreningen.*

10. Finns en prognos om renoveringsprojektets kostnader och hur det påverkar avgiften?

- *Ja. Den slutkostnadsprognos som Afry har tagit fram pekar på 340 miljoner kronor utan oförutsedda kostnader. Även om föreningen skulle lyckas omförhandla delar av det beställda så är det troligt att sluta med mer än budget, som är 300 miljoner kronor. Rimliga årsavgifter för bostadsrätterna har högst prioritet för styrelsen, så en översyn av kostnader och andra intäkter bör komma innan en eventuell avgiftsjustering.*

11. Har revisorerna varit fortlöpande uppdaterade om allt som har hänt?

- *Ja. Styrelsen har informerat revisorerna kontinuerligt. Under året har styrelsen hanterat flera besvärliga intressekonflikter, i samråd med revisorerna och med stöd av jurister från Fastighetsägarna. [Läs mer i den kompletterande verksamhetsberättelsen om renoveringsprojektet och om styrelsearbetet.](#)*

12. Hur kunde tre badrum bli undantagna från renoveringen?

- *Tre medlemmar kom överens direkt med HSB och Byggmästargruppen (BMG). Styrelsen fick byggmötesprotokoll i efterhand. Våren 2019 framgick att inga badrum skulle sparas. Den tidigare projektledningen från HSB var långsamma att dela med sig av information med styrelsen. Då styrelsen fick nästa uppdatering under hösten 2019 så var de tre badrummen redan sparade. Därefter har det handlat om garanti- och försäkringsfrågan, att besiktiga teknisk kvalitet och om krav från medlemmarna om ekonomisk kompensation. Detta bör vara nära en lösning.*

13. Vilken skada, vilka risker och vilka merkostnader orsakar de sparade badrummen?

- *Förtroendeskada, om särbehandlingen uppfattas som orättvis, är värre för föreningen än den ekonomiska skadan, särskilt som delar av styrelsen, revisorerna och valberedningen är inblandade.*

“Vissa risker” handlar om utebliven garanti från Byggmästargruppen (BMG) och större osäkerhet om fuktspärr och utförande. Eventuella fuktskador kan belasta grannar, föreningen och eller respektive försäkring. “Vissa merkostnader” handlar främst om merarbete för projektledningen, förvaltaren, jurist och styrelsen i kombination med eventuell ekonomisk kompensation till berörda medlemmar. Styrelsen har också behövt komplettera med en utökad ansvarsförsäkring.

14. Kan andra medlemmar som har liknande önskemål få motsvarande möjligheter?

- *Nej. Flera har redan fått nej om liknande önskemål och så blir det även framåt. Andra får anpassa sina badrum på egen bekostnad, inom ramar och efter principer som styrelsen slår fast. Det kan bli olika, men mest möjligt likvärdigt. Styrelsen hanterar inte frågor för enskilda medlemmar och ingen får företräda både föreningen och sig själv eller närstående samtidigt.*

Medlemmar kan lösa det mesta direkt i kontakt med Byggmästargruppen (BMG): conny.tidblom@byggmastargruppen.se, 070-220 14 37.

I andra hand så kan även projektledningen från Afry ge enskilda ett visst stöd. Använd detta webbformulär: www.bit.ly/kantarellen

Boendekonsulenterna stöttar om sociala frågor inför och under renoveringen: jenny.rosell@hsb.se och 010-442 15 33.

15. Vilka har fått spara sina badrum?

- *De tre medlemmar som har sparat varsitt badrum har skrivit ett bemötande, se nedan punkt 18.*

16. Vad innebär ansvarsfrihet?

- *Om stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet så kan inte föreningen stämma dem som är ansvarsbefriade utifrån de omständigheter som var kända vid omröstningen. Om något väsentligt nytt skulle komma fram så täcks det inte av ansvarsfriheten. I så fall finns möjlighet att ändå stämma styrelsen trots tidigare beviljad ansvarsfrihet.*

17. Borde missförhållanden utredas av en extern part?

- *Styrelsen anser sig vara på god väg att hantera rapporterade svårigheter. Men en förstärkning av styrelsen är förstås välkommen.*

Ny projektledning och jurister, utomstående till de bekymmer som redan fanns, har varit viktiga som stöd. För att styra renoveringsprojektet mot budget kan ytterligare hjälp vara ekonomiskt motiverad. Detsamma gäller inte för de badrum som är sparade, då mer utredning skulle kunna kosta mer än själva badrummen.

Revisorerna ska ha en självständig roll med stämmans uppdrag att granska styrelsen. En stark revision blir en trygghet både för stämman och styrelsen.

/Styrelsen

18. Skiss av dubbla badrum i femrumslägenheter

- *V.g. och bifoga denna skiss till brevet för bättre förståelse.*

Med vänliga hälsningar

Carlos Salazar A.



Till styrelsen

Att frågan om våra badrum har lyfts fram i er verksamhetsberättelse är något som ni valt att göra! Vi anser att er redogörelse är helt missvisande och bör strykas ur berättelsen! Ni är dessutom skyldiga oss en ursäkt för det obehag ni utsatt oss för! Vår begäran om ett möte kvarstår!
Att publicera vårt brev till styrelsen i denna fråga på föreningens hemsida är på sin plats!

Per Litzén
Maria Björklund
Carlos Salazar

Skickat från min iPhone

20 juni 2020 kl. 15:18 skrev Johanna Eriksson <johanna.eriksson@brfkantarellen11.se>:

Hej Per, Carlos och Maria!

Som ni vet så har föreningen mer knepiga utmaningar än era badrum. Det är ändå bra att ni redovisar er version, också för andra medlemmar som önskar större öppenhet. Så med er tillåtelse blir det bemötande som ni just har skickat publicerat på hemsidan ihop med annan information inför stämman.

Vänligen bekräfta innan söndag 21 juni kl. 15.00 att det är ok.

Med vänlig hälsning,
Johanna och Styrelsen

Skickat från min iPhone

Till styrelsen i Brf Kantarellen 11

I den "kompletterande verksamhetsberättelsen 2019" skriver ni under rubriken Renoveringsprojektet följande:

Ett fåtal medlemmar har fått andra möjligheter vid badrumsrenoveringen än det som annars gäller för alla. Det har lett till vissa merkostnader och risker för föreningen och grannar. Styrelsen har fått kännedom om sådana exempel först i efterhand. I arbetet framåt ska projektledningen bevaka en tydlig likvärdighet för alla medlemmar. Undantag kan ibland vara motiverade och rättvisa men inte särskilt för en grupp mer än andra.

Denna skrivning är helt felaktig och har lett till en trist diskussion i föreningens FB-forum där vi som är innehavare av dessa badrum anklagas för än det ena än det andra. Någon anser till och med att en polisanmälan är på sin plats!

Sanningen är:

1. Att de tre badrummen i L24 som kunde sparas och anslutas till den nya stammen utan att bryta tätskiktet var en framgång för föreningen och rimmade väl med vår miljöpolicy.
2. Att det gick att spara ett av två badrum i våra lägenheter beror på de två badrummens inbördes placering och att den gamla stammen var belägen i väggen mellan de två badrummen. Denna unika tekniska förutsättning finns enbart i femrumslägenheterna i L24.
3. Att detta inte inneburit någon merkostnad för föreningen utan tvärtom en besparing.
4. Att detta inte inneburit någon som helst risk för föreningen eller grannar.
5. Styrelsen har varit informerad under arbetets gång. Redan vid byggmötet 1 april 2019 beslöt man utreda frågan, den 27 maj beslöt man att "Försök att spara badrummen kommer göras vid planerad byggstart". Protokoll från byggmötena har tillställts styrelsen kontinuerligt.

Styrelsen bär ett tungt ansvar för den splittring och dåliga stämning som nu uppstår i föreningen genom den felaktiga och osakliga redogörelsen.

Det är även ytterst anmärkningsvärt att ni inte tidigare kontaktat oss och framfört era åsikter i denna fråga. Först nu i verksamhetsberättelsen skall vi ställas vid skampålen! Det är ynkligt och omdömeslöst. Vi har även tidigare skrivit brev till er i badrumsfrågan utan att få något svar.

Vi vill träffa hela styrelsen snarast för att diskutera den uppkomna situationen. Vi är mycket besvikna på er och känner oss falskt anklagade och kränkta!

Lidingö den 19 juni 2020

**Per Litzén
Carlos Salazar
Maria Björklund**