

PROTOKOLL

Protokoll fört vid årsstämma 2024-03-23 för Brännö Bys Samfällighetsförening i Brännöskola.

Deltagarna se, *bilaga 1*.

Ordförande Anna Ekberg hälsar välkomna och förklarar mötet öppnat.

1. Är stämman behörigt utlyst?

Anna Ekberg redogjorde för kallelse i GP samt anslag på Brännö och hemsida. Stämman förklarade att mötet var utlyst i behörig ordning.

2. Ordförande

Till ordföranden på stämman valdes Daniel Nestenborg.

3. Sekreterare

Till sekreterare på stämman valdes Lena Kullberg.

4. Justeringsmän

Till justeringsmän och tillika rösträknare valdes Susanne Fris Åsum och Erik Mattsson.

5. Styrelsens förvaltningsberättelse

Anna Ekberg läste upp förvaltningsberättelsen.

- Kommentarer framkom gällande Känsö att det borde vara större transparens för att kunna följa processen, det borde ligga mer information på hemsidan. Förslag från ordförande att styrelsens möten kommer att sammanfattas och läggas ut på hemsidan.

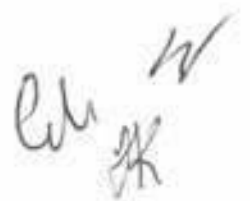
Förvaltningsberättelsen Godkännes med kommentaren att det blir mer transparens, *bilaga 2*.

6. Resultat- och balansräkning per 2023-12-31.

Kassören redovisar ekonomin, *bilaga 3*.

- Kommentarer - Svårt att följa ekonomin med så stora rubriker, det måste vara tydligare och mer detaljerat.

Resultat och balansräkning Godkännes.



Reservation Ingemar Törnqvist

7. Revisionsberättelse, bilaga 4

Helene Segerberg läser upp revisionsberättelsen. Revisorerna tillstyrker de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna. Tillstyrkte att styrelsen beviljas ansvarsfrihet och att årets vinst skall balanseras i ny räkning.

8. Frågan om styrelsens ansvarsfrihet.

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

Ingemar Törnqvist och Leif Törnqvist reserverade sig

9. Framställning från styrelsen:

Anna Ekberg redovisar styrelsens förslag på utdelning av medel. Förslag är att bilda en arbetsgrupp som tar fram ett förslag. Förslagsvis består gruppen av tre medlemmar samt tre personer från styrelsen. Sylve Bränning, Hans Bränning samt ~~Tomas~~ Stefan Kilhgren tackar ja till uppdraget.

Förfrågan från Fortifikationsverket om utökat vattenområde för skjutfält.

- Kommentarer inkommer gällande om det finns ett lagligt skjutfält eller inte.

Karta bifogas, bilaga 5.

Votering krävdes. 26 Ja och 5 nej **Förfrågan Godkännes**

Reservation från Dan Loren inkom skriftligt samt från Ingemar Törnqvist (skall inkomma skriftligt).

Ram för disponering av medel för styrelsen. Anna Ekberg redogör för ett förslag från styrelsen gällande att ha ram för disponering av medel för oförutsedda utgifter. Förslaget är 200 000 kr.

- Kommentarer - Orimligt då redovisningen är dålig redan nu, överensstämmer det med Samfällighetslagen? **Förslaget Godkänns**, förutsatt att det överensstämmer med lagen.

10. Motioner från medlemmarna.

Motion 1. Eivor Tengberg uppmärksammar att det fattas en mening i lagtexten på hemsidan. Detta är nu åtgärdat och vi tackar Eivor för detta.

Motion 2. Eivor Tengberg, de olika samfälligheterna borde särskiljas och redovisas var för sig. Förslag från styrelsen att motionen avslås och att styrelsen får i uppdrag att se hur man bäst särskiljer de olika samfälligheterna. **Förslaget Godkännes.**

CM # 2

Motion 3. Eivor Tengberg, yrkar på att styrelsen tecknar ett trygghetsavtal med Villaägarna samt knyter till sig kompetens. Gällande att knyta till sig kompetens, **Förslaget Avslås.**

Gällande att teckna ett avtal med Villaägarna, **Förslaget Godkänns, Bilaga 6.**

Motion 4. Eivor Tengberg, möjlighet till digitalmedverkan. Erik Mattsson redogör för alternativ: Digitala årsmöten går att genomföra säkert men kräver digital mognad (särskilt om man använder en standardplattform som Zoom). Det krävs också att alla använder sig av samma digitala verktyg (också dem som deltar fysiskt). Vad gäller kostnaden handlar det om i storleksordningen 10 000 årligen om man använder en särskild plattform för detta.

Förslaget Avslås, Bilaga 7.

Motion 5. Mats Flodin, byte av advokat då han yrkar att Wistrands är dyra och ej har rätt kompetens samt att värderingen av Käsö ej är korrekt. Styrelsen framför att vi i dagsläget väntar på dom gällande expropriation och att det är svårt att byta advokat i det läget utan det får bli en successiv utfasning. Anna kommer att kontakta en expert på expropriationsärendet för rådgivning, *bilaga 8.*

Förslag från styrelsen är avslag på motionen och att styrelsen får i uppdrag att påbörja ett byte av advokat. **Förslaget Godkänns.**

Motion 6. Ingemar Törnqvist gällande att medlemmar skall ha förtur till båtplatser samt båtuppläggningsplats. Styrelsen ber Ingemar att förtydliga motionen. Kommentarer- Det finns ett flertal bryggföreningar som arrenderar mark på ön och dom har sina egna regler. - När nya arrende skrivs så skall nya avtal skrivas. -Det finns endast tre bryggor på ön som har arrendeavtal, *Bilaga 9.*

Ingemar Törnqvist yrkar på votering. Avslag 26 Ja 3 **Förslaget Avslås.**

Ett arbete med att skriva arrendeavtal kommer att påbörjas.

Motion 7. Bidrag till reparationsarbeten vid badplats Ramsdal, *Bilaga 10.* **Förslaget Avslås**

Motion 8. Janne Almström angående åtgärda trappor vid Broberget samt påfyllning av grus där det behövs. **Förslaget Godkänns.**

11. Styrelsens förslag till verksamhetsplan.

Anna Ekberg läser upp verksamhetsplan:

- Käsö, så kommer vi avvakta tills dom kommer.
- Rödsten, fortsatt dialog med kommunen.
- Fortsatt samarbete med Vägförening och Brännöförening, ett möte för alla boende inplanerat i vår.
- Arbeta med ett förslag gällande utdelning av medel till medlemmar. Skriva arrendeavtal på alla bryggor samt sjöbodas samt projekt med nya bryggor.

- Påbörja digitalisering av samfällighetens material. Brunnsarbetet fortsätter.
- Översikt av våra diken samt agera vid behov.

Verksamhetsplan Godkännes.

12. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat (budget).

Tomas Kihlgren läser upp förslag till. **Förslaget Godkännes.**

Ingemar Törnqvist reserverade sig

Budgeten fastställs.

13. Val av 2 styrelseledamöter, ordförande samt 2 suppleanter.

Stämman valde Anna Ekberg som ordförande

Stämman valde Lena Kullberg som ordinarieledamot på ett år samt Helene Segerberg på två år.

Stämman valde Dan Loren som ny suppleant på ett år samt omval av Lennart Granström på ett år.

14. Val av 2 revisorer jämte en suppleant.

Stämman valde Lotta Nordby samt Kristina Borg som nya revisorer samt omval av Eva Grenfält som suppleant.

15. Val av valberedning.

Stämman valde Maria Svensson som ny i valberedningen, Eva Sunden samt Stefan Kihlgren kvarstår.

16. Övriga frågor.

- Olle Svensson lyfter frågan gällande Rödsten och ifrågasatte om godstrafik skall gå dit och om inte varvet vore en bättre plats för detta. Olle har gjort ett förslag gällande godstrafik där eventuellt en arbetsgrupp kommer att arbeta vidare med frågan. Förslaget kommer att lyftas på styrelsemöte i vår.

18. Plats och tid för justering av stämmoprotokoll.

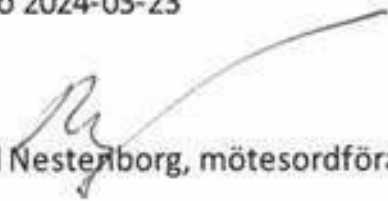
Justering den 4 april i Brännöhandel.

19. Protokollet kommer att finnas tillgängligt på hemsidan samt hos Lennart Granström, Skedetv. 3

20. Ordföraren tackade alla för visat intresse och stämman avslutande.



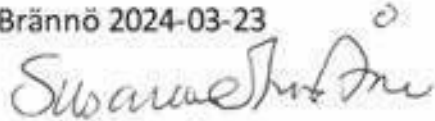
Brännö 2024-03-23


Daniel Nesterborg, mötesordförande

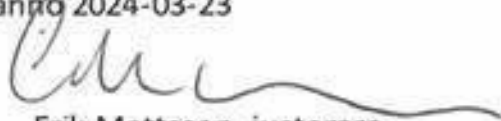
Brännö 2024-03-23


Lena Kullberg, sekreterare

Brännö 2024-03-23


Susanne Fris Åsum, justerare

Brännö 2024-03-23


Erik Mattsson, justerare

Reservation

Jag reserverar mig härmed mot årsmötets beslut att bifalla Fortifikationsverkets begäran om utökat vattenområde för militärens skjutövningar.

Denna fråga bör inte bli aktuell att besluta om förrän tvisterna om expropriation av Käsö samt tillståndsprövningen för skjutfältet är avgjorda.

Brännö 2027-03-23



Dan Lorén

NÄRVARO 2013 - 211 Bilaga 1.

BERN ANDERSSON 3:27 F

Anna Hultberg 3:12 F

Leif Erik Flannson 5:45 F

Lena Hultberg 5:55 F

Bengt Flannson 3:30 F

Olav Lore 8:1 F

Sven Gylde 5:32 mfl.

LENNART GRANSTRÖM 1:39 3:40 25:126:1

Claes Fris 5:22 4:19

Nik Fabergé 5:19

MIRJAS LORÉN 5:67 4:51

Thamar Lihlge 4:3 F

STIG BERGREN 2:36

THOR LINQVIST 4:56 F

Ulf Kristensson 12:2 12:4 F

Jan-Ebbe Lindqvist 4:113 11:3 1:51 4:5 3:49

Jens Brännberg 2:44, 3:217, 4:73, 5:12, 5:65, 5:79

Susanne Fris Åsum 4:19 5:22

Rikard Arvidsson 1:54

Anna-Lena Andersson 1:54

Ove Yrvin 4:175

Rikard Hultberg / SVT Kallro AB 4:08

Sofie Jan 5:1

Yvonne Andreasson 5:7

Yvonne Andreasson 11:2

Lukas Åberg 2:3

Tim Borg 3:64 4:76

Kristina Berg 3:64 4:76

Marcelo Bralen 1:51, 3:49, 4:58

Erik Mårtensson 3:48

Leif Tängqvist 1:7, 4:7, 1:31

AGNEIA GALEUS 1:46 2:32 4:52

Ingemar Galeus - 11 -

Tommas Nurdhø	5:41	40
Lotta Nordbye		
Kennart Rasmussen	4:50	2
Lina Carlstedt	3:44	
Linus Carlstedt	3:44	
Ibert Johansen	4:18	
Kenns Sinden	1:33	
Thomas Andersen	1:44, 3:3, 4:30, 5:66	
Maria Srensson	12:9, 12:13, 12:17, 12:18	
Mats Flodin	2:54, 5:37	

2023 års verksamhet

Den styrelse som valdes vid årsmötet 2023 har varit:

Anna Ekberg, ordf, Bernt Andersson vice ordf, Sten Gylden sekr, Thomas Kihlgren, kassör, Bengt Hansson, ledamot, Lena Kullberg, ersättare samt Lennart Granström ersättare.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Nya rutiner har implementeras. Bl.a formalia för att beslut ska kunna fattas samt påbörjat ett dokument angående ärendebalans. Detta för att göra vårt arbete lättare och mer överskådligt.

Samarbete med Vägföreningen och Brännöföreningen har påbörjats. Ett trepartsmöte har hållits, där ordf. och vice ordf. närvarande vid. Detta möte utföll väl och fler möten är planerade framöver.

En översyn av befintliga bryggor, som arrenderar av samfälligheten, har gjorts. Vi har diskuterat var eventuella nya bryggor skulle kunna uppföras. Detta på grund av den stora efterfrågan vi har upplevt på ön. Arbetet kommer att fortgå 2024.

Ny hemsida har lanserats. Vi fortsätter att arbeta med den.

Länstyrelsen avgjorde till vår fördel angående utse extra styrelseledamot.

Känsö

Avvaktar dom från Svea hovrätt avseende vem som är motpart i expropriations ärendet mot Fortifikationsverket. Förhoppningsvis meddelas dom innan årsmötet.

Rödsten

Projektet med flytbrygga fortlöper, enligt plan ska den vara klar 26/27.

Vad gäller lastkajen samt småbåtsbrygga, fick kommunen inget bygglov så det är vilande.

Vi har haft ett möte med närmaste grannar i Rödsten angående placering av soppstation samt grusupplag. Vi gjorde det tillsammans med representant från projektet ifrån kommunen. Samtalen var bra, men tyvärr var redan bygglov inskickade, så de synpunkter som kom fram tillvaratogs inte. Överlag har vi haft svårt att våra synpunkter tillgodosedda.

Nytt pumphus för kretslopp och vatten har vi godkänt. Dock har det framkommit att placeringen är för nära vägen. Avvaktar åtgärd.

Utegyttet

Vi har fått frivilliga som är villiga att ta över ansvaret för utegymmet. Förhoppningsvis blir det i form av ett utskott i Brännöföreningen.

Övrigt Brännö

En ny Trappa har uppförts till Utkiken.

Röjning av sly etc vid Galterövägen, vid Sandvik mot Ramsdal.

Lagt nytt grus i Husvik från Sjöbodslängan till kiosken. Även gjort viss utfyllnad i Husvik.

Tecknat nytt avtal med Brännö Båtägarförening

Brunnarna har testats igen, med negativt resultat. Arbetet återupptas nu i vår.

Ny badstege till Vassdal har inköpts.

Göteborg 2024-03-07

Anna Ekberg
Ordförande

Resultat och balansräkning per 2023-12-31

Intäkter

Arrende Känsö	723.825,00
Div arrende Brännö	292.228,46
Arrende Rödsten	179.431,00
Övriga intäkter	72.030,00
Ränteintäkter	88.414,82

S:a intäkter 1.355.929,28

Kostnader

Övriga juridiska kostnader	188.038,00
Jur. kostn Känsö Exprop.	290.000,00
Arvoden styrelse & revisorer	89.600,00
Hemsida, PR	12.500,00
Lokal, förrådkostnader	12.045,14
Elkostnader Rödsten	7.886,14
Anläggningskostnader	87.827,00
Fastighetsskötsel	72.523,59
Programvaror	10.651,35
Kontor, porto, bankkostnader	4.662,00
Försäkring	5.426,00
Arbetsgivaravgifter arvoden	17.547,00
Kostnader revisor	2500
Div kostnader	7.224,80
Skatt på arrende	13.441,00
S:a Kostnader	821.872,02
Årets resultat efter skatt	534.057,36

Summa 1.355.929,38

Tillgångar

Bank, Plusgiro	5.824.387,85
Kundfordringar	411.548,00
Interimsfordringar	20.000,00

S:a 6.255.935,85

Eget kapital & Skulder

Eget kapital	5.781.754,85
Förskott kunder	16.490,00
Skatt arvode, soc avg.	45.177,00
Levskulder	45.102,00
Interimsskulder	367.412,00

6.255.935,85

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av Brännö Bys Samfällighetsförening utsedda revisorer, får härmed avge följande berättelse:

Vi har granskat föreningens verksamhet för perioden 2023-01-01–2023-12-31 och därvid tagit del av resultaträkning, balansräkning, protokoll och övriga handlingar, vilka lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt vidtagit de granskningsåtgärder vi funnit erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till några anmärkningar varför vi tillstyrker att Brännö Bys Samfällighetsförenings årsmöte:

- * Fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar
- * Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar
- * Balanserar årets vinst i ny räkning

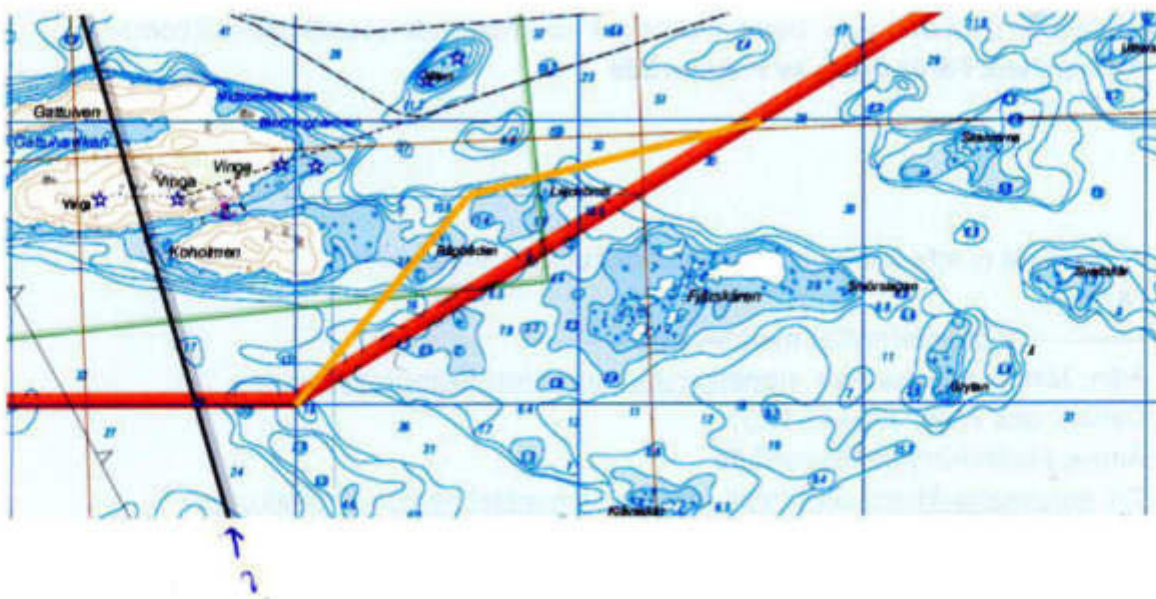
Brännö i mars 2024


Dan Lorén

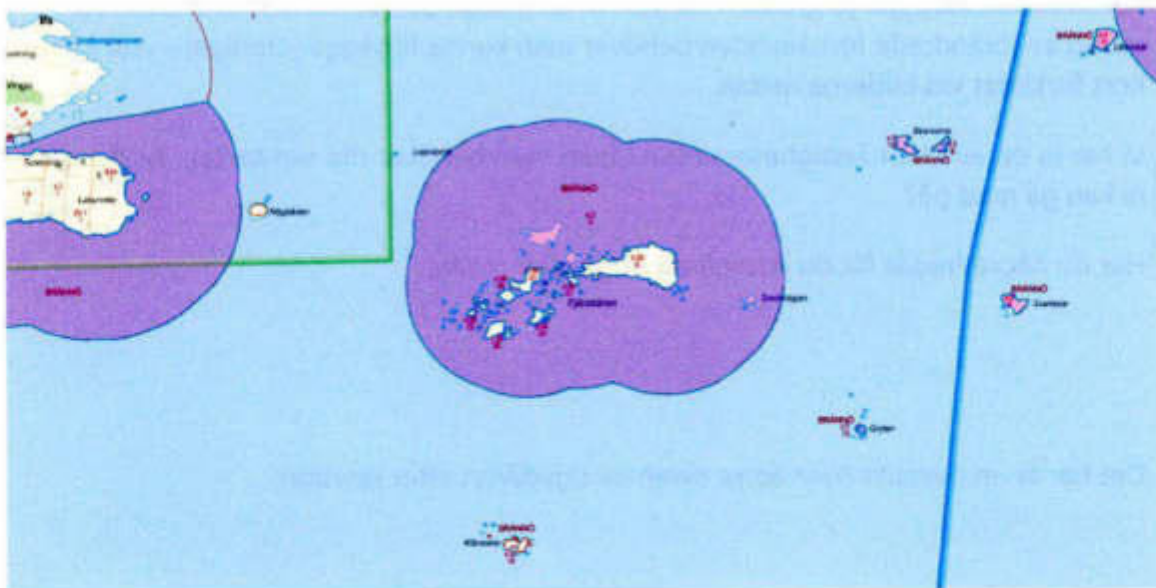

Helen Segerberg



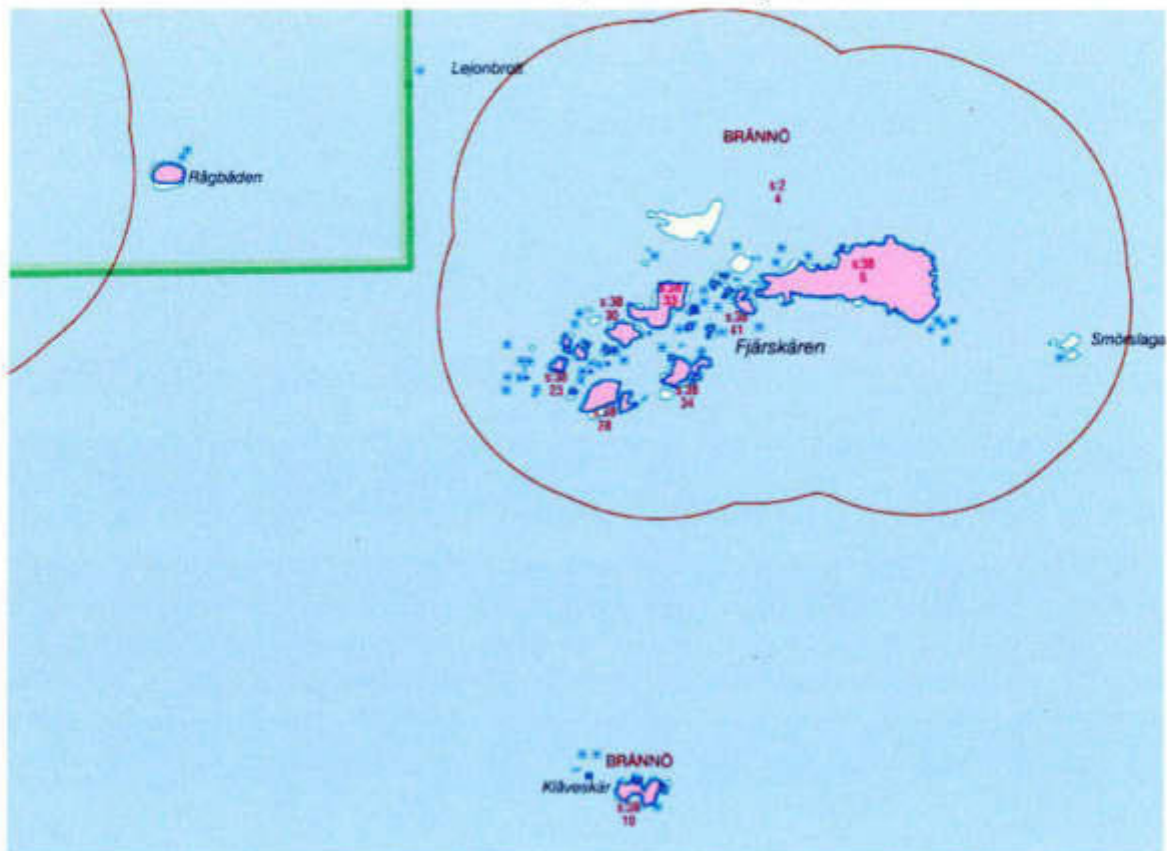
Gul linje är det som gäller för det här området. Alltså omfattar riskområdet det söder om gula och röda linjen. (Den gula linjen är bara en förändring mot ett tidigare utkast så det är den som gäller)



Det lilamarkerade är er fastighet S:2.



Det lilamarkerade är er fastighet S:38.



Med vänlig hälsning

Jonathan Jönsson

Fastighetsjurist

Direkt: 010-44 44 308 | Mobil: 076-12 80 608

jonathan.jonsson@fortifikationsverket.se

Post: Fortifikationsverket • Box 40 247 21 Södra Sandby

Växel: 010-44 44 000

www.fortifikationsverket.se

En säker värld för en säkrare värld

Vi värnar om personlig integritet. Vi strävar efter att alltid skydda personuppgifter på bästa sätt och följa tillämpliga dataskyddsregler, läs mer på www.fortifikationsverket.se/personuppgifter

Motion till ordinarie stämman i Brännö bys samfällighetsförening 2024

MOTION # 3 - Om Samfälligheterna / Villaägarna och om förhandlingar / avtal.

BAKGRUND

Förvaltningen av samfälligheter skiljer sig på avgörande punkter från den mer traditionella förvaltningen av föreningar. Första stycket i 47 §, lagen om förvaltning av samfälligheter lyder - *Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter.*

Texten nedan kommer från en av Villaägarnas informationsskifter.

4.1 Föreningsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i föreningen. De grundläggande förvaltningsbesluten i en samfällighetsförening fattas av medlemmarna på stämman genom majoritetsbeslut.

4.2 Styrelsen

Stämmobesluten verkställs genom styrelsens försorg. Styrelsen ansvarar också för den löpande förvaltningen. Styrelsen ska handha föreningens verksamhet i enlighet med lagar, stadgar, anläggningsbeslut och stämmobeslut.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Under de senaste åren har jag reagerat på hur styrelsen sköter sina åtagande. Bland annat har beslut i ärenden som skulle ha tagits på stämmor istället tagits på styrelsemöten. Trots att styrelsen i vissa frågor konsulterat advokater har styrelsen kommit fram till felaktiga beslut.

Ett exempel från närtid är när styrelsen på ett styrelsemöte tog beslut att föreningen skulle dra sig ur arbetet med detaljplan för bostäder vid Rödsten, s:15. Beslutet att ingå i planarbetet togs på en ordinarie stämma och planarbetet följdes därefter upp under ett antal stämmor.

Om planarbetet skulle avbrytas eller ej var upp till stämman att besluta. Styrelsen skulle ha skrivit en framställan till stämman.

Exempel på när styrelsen kom fram till ett felaktigt beslut, trots att advokat hade konsulterats är från förra årets stämma, punkt 10 motion 3 i protokollet.

Hans Bränning önskade en redovisning av föreningens arrendeavtal. Ordföranden hänvisade till att styrelsen efter en diskussion med Wistrands kommit fram till att villkoren i avtalen är en sak mellan styrelsen och arrendatorn.

Samfällighetslagens 50 § lyder - *Styrelsen är skyldig att på föreningsstämma lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna.*

Ännu ett exempel är från 2020, en del av en mejlkonversationen mellan lantmätaren och ordföranden i samband med att styrelsen ämnade köpa mark av Egnahemsbolaget. Marken skulle regleras in i s:34, Utkiken.

Även i detta ärendet lämnade en advokat felaktig information. Ordföranden skriver i mejl den 20 augusti 2020 att enligt styrelsens advokat är det bara när det gäller stora belopp som frågan behöver tas upp på stämman.

Uppgiften från advokaten stämmer inte, samtliga beslut som gäller förvaltningen måste tas på stämman, se min inledande text. Jag har även frågat juristerna hos Villaägarna, vilka bekräftar att det inte finns några genvägar för styrelse när det kommer till frågor om förvaltningen.

Efter det att ett beslut togs på nästkommande ordinarie stämma kunde köpet genomföras och marken regleras in i s:34.

Från: Siiri Engebratt [mailto:siiri.engebratt@sbk.goteborg.se] Skickat: den 20 augusti 2020 14:21

Till: Tim Borg

Ämne: Sv: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Tim!

Tack för ditt mejl!

Jag undrar hur har advokaten kommit fram till sådant utlåtande, vad det är hen baserar det på?

Stadgar är precis samma som jag hittat från Lantmäteriet och jag kan inte riktigt tolka fram vad avses vara en förvaltningsfråga och vad kräver stämmobeslut.

Kanske har advokaten tolkat in detta under §9 punk 1 och §17? Har ni det utlåtandet?

Punkt 6 säger att” i övrigt ska styrelsen fullgöra vad lagen föreskriver”.

Enligt lag om samfällighetsföreningar får och ska föreningen förvalta samfälligheten. Och föreningen har rätt att företräda delägarna. LSF, §18.1. Dock krävs då stämmobeslut med enkel majoritet för utvidgning , enligt det senast bifogade utdrag ur Lantmäteriets handbok.

Från: Tim Borg <tim.borg@tomtborsen.se>

Skickat: den 20 augusti 2020 15:10

Till: Siiri Engebratt <siiri.engebratt@sbk.goteborg.se> Ämne: SV: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Siiri,

Enligt utlåtande från vår advokat, så är det bara när det gäller stora belopp, som vi behöver ta upp frågan på stämman.

I detta fall har vi inte bedömt det som en stor summa. Vi har i dagsläget drygt 4.000.000:- i kassan.

Bifogar protokoll, se övriga frågor, stycke 6.

Bifogar även gällande stadgar.

Vi har pga corona ej kunnat genomföra någon stämma och är osäkra hur det blir under hösten. Mvh

Tim Borg

Ordförande

Brännö Bys Samfällighetsförening

Från: Siiri Engebratt [<mailto:siiri.engebratt@sbk.goteborg.se>] Skickat: den 19 augusti 2020 15:17

Till: info@brannoby.se

Ämne: O206848, Stämmobeslut eller stadgar

Hej Tim!

Tack för telefonsamtalet tidigare i dag!

Översänder mejl med det sagda enligt överenskommelse.

Enligt Lagen om förvaltning av samfällighet (SFL) krävs det stämmobeslut med enkel majoritet för utvidgning av samfälligheten. Men det kan också räcka med styrelsens beslut om stadgar medger det. Jag kan inte utläsa något om förvärv i den stadgar jag fått fram.

Därför vore det väldigt bra om ni kan skicka styrelseprotokoll med beslut om köp av Brännö 28:1 och har ni någon annan stadgar med ändring, så skicka gärna med det också.

Tyvärr lutar det mycket åt det hållet att ni bör kanske bör kalla till ett extrastämma för att besluta om detta. Bifogar utdrag ur lantmäteriets handbok. Gällande §18.1 se sida 2 om Utvidgning.

Vi hörs!

Siiri Engebratt

Förrättningslantmätare

Jag vill även ta upp en annan del av styrelsens förvaltningen, jag avser då förhandlingar och avtal.

I protokollet från ordinarie stämman 2023, punkt 13 andra stycket, förklarar ordföranden att föreningen har en muntlig överenskommelse med kommunen angående skötsel av marken och omlastningsplanen vid Rödsten. Varför finns inte ett skriftligt avtal om detta?

Texten nedan är en del av styrelsens yttrande i ett ärende hos Länsstyrelsen. Företrädarna från kommunen som styrelsen träffade under förhandlingarna utgick givetvis från att föreningens representanter var införstådda med sina lagliga befogenheter. Se stadgarna § 9 punkt 6.

Stämman godkände styrelsens förslag den 13/3 2021.

På extrastämman den 5/6 2021, beslutades att årsmötets beslut kvarstår.

_ länsstyrelsen “

VASTRA GÖTALANDS LAN Vänersborg

„ 2023 -02- 28

Mark&Miljödomstolen (MMD) prövade aldrig om årsstämman och extra stämman 2021:s beslut

var ett brott mot föreningens stadgar. Domstolen valde att bortse från parternas argumentation i målet utan ansåg istället att mötesplatsen ej kunde rymmas inom S:7, se bifogad dom Bil. 14. Efter diskussioner med Wistrands adv. Byrå, valde styrelsen att ej begära prövningstillstånd i Mark&Miljööverdomstolen (MÖD) pga att vi bedömde att sannolikheten att MÖD skulle göra samma bedömning som MMD var över 50%, vilket skulle medföra ytterligare höga kostnader för föreningen.

Förslaget till inköp av mötesplats var en del av ett detaljplaneförslag för bl.a ny affär.

Förslaget om införlivande av mötesplatsen i 5:7 kom ifrån kommunen och diskuterades på ett flertal möte med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Lantmäteriet utan att någon hade en avvikande uppfattning om att mötesplatsen kunde inrymmas i 5:7. Se förslag från Fastighetskontoret, 2020-10-22, Bil. 15. Tyvärr så har lantmätaren gått i pension och projektledaren har slutat sin tjänst och vi har valt att inte gå vidare och stämma kommunen.

BEDÖMNING

Stadgarnas § 9 handlar om styrelsen och förvaltningen. Styrelsen skall enligt punkt 6 - *i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.*

Tyvärr inser styrelsen sällan att styrelsen lider brist på nödvändiga kunskaper om lagen och som följd av detta uppstår konflikter mellan medlemmar och styrelsen.

I vissa ärenden har styrelsen dock tagit råd från advokater, men trots detta kommit fram till ett felaktigt beslut. Efter vad jag förstår har advokaterna som anlåtats av styrelsen inte haft tillräckliga kunskaper om lagstiftningen som gäller för samfällighetsföreningar.

Min bedömning är att det skulle underlätta i styrelsearbetet om föreningen tecknade ett trygghetsavtal för samfälligheter med Samfälligheterna / Villaägarna. Styrelsen skulle då få obegränsad tillgång till rådgivning från erfarna jurister inom samfällighetslagstiftningen. Om det trots rådgivningen skulle uppstå konflikter kan dessa förhoppningsvis lösas med hjälp från Villaägarnas medlingsinstitut.

Att sköta en samfällighetsförening kräver särskild kompetens inom juridik och förvaltningsfrågor och ett trygghetsavtal ger möjlighet till utbildning för ledamöterna till ett rabatterat pris. Avtalet omfattar även en försäkringsdel med bland annat en styrelseansvarsförsäkring, fortlöpande information om aktuell lagstiftning och mycket annat som föreningen kan få nytta av. Enligt hemsidan har i dagsläget 1 700 samfällighetsföreningar ett trygghetsavtal.

Om ett ärende trots allt skulle hamna i domstol, och om det gäller ett förvaltningsärende, kan styrelsen anlita en av Villaägarnas samarbetsadvokater. Advokaten som biträdde Hans Bränning i målet om Torget var en av dessa.

För mer information gå in och läs på - samfalligheterna.villaagarna.se

Under punkten Beskrivning av ärendet lämnar jag exempel på tveksamt agerande från styrelsens sida vad gäller förhandlingar / avtal och i motion # 2 resonerar jag om vad som kan hända om miljöfarligt material hanteras på ett oförsiktigt sätt.

Jag kan även tänka mig att det skulle kunna riktas skadeståndsanspråk mot föreningen om det uppstår personskador vid godsmottagning / omlastning och även vid stölder. I frågor som dessa kan det röra sig om skadestånd på miljontals kronor.

Jag vet ju inte om styrelsen fört in erforderliga klausuler i sina arrendeavtal / nyttjanderättsavtal, men med tanke på styrelsens kompetens i övriga juridiska frågor befarar jag brister i avtalen. Muntliga avtal i så här allvarliga frågor får naturligtvis inte förekomma.

Föreningen bedriver näringsverksamhet sedan flera år tillbaka, men jag befarar att kompetensen hos styrelsen inte har utvecklats i takt med föreningens åtaganden. Jag bedömer det därför som nödvändigt att styrelsen knyter till sig person med kunskap om exploateringsverksamhet, fastighetsrättsliga frågor och planfrågor.

JAG YRKAR

Mot bakgrund av det jag skriver ovan yrkar jag att styrelsen tecknar ett trygghetsavtal för samfälligheter med Samfälligheterna / Villaägarna. Jag yrkar även att styrelsen knyter till sig kompetens inom fastighetsrättsliga frågor, exploateringsverksamhet och planfrågor.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Att stämman beslutar att styrelsen ska teckna ett trygghetsavtal för samfällighetsföreningar med Samfälligheterna / Villaägarna.
- Att stämman beslutar att styrelsen knyter till sig erforderlig kompetens i fastighetsrättsliga frågor, exploateringsverksamhet och planfrågor.

Göteborg den 9 februari 2024

Eivor Tengberg

Delägare i Göteborg Brännö 1:51, 3:49, 4:58

Motion till ordinarie stämman i Brännö bys samfällighetsförening 2024

MOTION # 4 - Om möjlighet till digital medverkan på stämmor.

BAKGRUND

Under pandemin fanns en tillfällig lag som gjorde det möjligt för samfällighetsföreningar att anordna stämmor med digital medverkan för medlemmarna.

Regeringen överlämnade under riksdagsåret 2022/23 en proposition till riksdagen som syftade till att göra den tillfälliga lagen permanent. Riksdagen tillstyrkte propositionen och den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2024. Se regeringens proposition 2022/23:139, i slutet av texten.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Till ordinarie stämman 2022 lämnade jag en motion där jag yrkade att stämmor skulle kunna genomföras med möjlighet till digital medverkan för föreningens medlemmar, motion nr 5/2022. Styrelsen ansåg att motionen skulle avstyrkas med motiveringen att det inte gick att garantera att obehöriga överhörde stämman. Stämman avslög motionen.

BEDÖMNING

Mot bakgrund av den nya lagen som trädde i kraft den 1 januari 2024 bedömer jag det som rimligt att stämman omprövar sitt tidigare beslut.

Jag vill hänvisa till min motion nr 5 / 2022. I motionen skriver jag bland annat att det skulle underlätta för medlemmar som av olika anledningar inte kan komma till den fysiska stämman att få del av informationen som lämnas på stämman. Jag beskriver också hur man med hjälp av enkel teknik kan genomföra en digital stämma.

Enligt juristerna hos Villaägarna kommer det att behövas ett tillägg i stadgarna om stämman bifaller mitt yrkande.

JAG YRKAR

- Att stämman beslutar att stämmor i fortsättningen genomförs med möjlighet till digital medverkan för föreningens medlemmar samt för eventuella andra adjungerade deltagare.
- Att stämman beslutar att beslutet förs in i stadgarna så att stämmor även kan genomföras digitalt.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Att stämmor i fortsättningen kan genomföras med digital medverkan som ett komplement.
- Att styrelsen ser till att erforderlig stadgeändring genomförs.

Göteborg den 9 februari 2024

Eivor Tengberg

Delägare i Göteborg Brännö 1:51, 3:49, 4:58

Digitala bolags- och föreningsstämmor

Regeringens proposition 2022/23:139

Digitala bolags- och föreningsstämmorProp.

2022/23:139

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 24 augusti 2023

Ulf Kristersson

Gunnar Strömmer (Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det ska bli möjligt för aktiebolag och ekonomiska föreningar, inklusive bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar, att hålla digitala stämmor. Ett bolag eller en förening som vill utnyttja denna möjlighet ska bestämma det i bolagsordningen respektive stadgarna. Vidare föreslås att det utan krav på stöd i bolagsordningen eller stadgarna ska bli möjligt att hålla digitala stämmor, om extraordinära omständigheter kräver det.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024.

1

Prop. 2022/23:139 Innehållsförteckning

<u>1 Förslag till riksdagsbeslut</u>	<u>3</u>
<u>2 Lagtext</u>	<u>4</u>
<u>2.1 Förslag till lag om ändring i aktiebolagslagen (2005:551)</u>	<u>4</u>
<u>2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar</u>	<u>7</u>
<u>2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om</u>	

Motion till årsstämman 2024

Byte av advokater

Medlemmarna Mats Flodin och Leif Törnqvist yrkade inför stämman 2023 att styrelsen skulle besvara följande frågor angående Käsö:

1. Varför har styrelsen inte återoppat kommunens markvärden i Mark- och miljödomstolen, särskilt i pågående expropriationsmål?
2. Styrelsen ger svar på varför kommunal markvärdering inte återopats som jämförelse, när det i många andra sammanhang anses att kommunala värderingar och hyresnivåer anses vägledande?
3. Samfällighetsföreningen angav hos Mark- och miljödomstolen år 2018 att Staten ägde byggnaderna på Käsö. Vilken rättslig grund vilar detta på? Varför går man Staten tillmötes på detta sätt?

Stämman 2023 beslutade att be Wistrands lämna ett skriftligt svar på motionen.

Svaret på lite mer än två sidor innehöll så gott som uteslutande redogörelser för allmänt kända förhållanden och lösa påståenden utan närmare källhänvisningar. Nästan ingen juridik eller hänvisningar till lag eller andra källor förekommer i texten, där skribenterna med ostyrkta halvsanningar och direkt sanningslösa påståenden försöker dölja sina misstag. Enligt min mening är texten nonchalant och ytlig utan djupare vilja att tillvarata medlemmarnas intressen.

Det finns ingen anledning att gå in på detaljer i skrivelsen. De värsta felen måste dock nämnas:

1. Självklart påverkar förekomsten av detaljplan (eller byggnadsplan) markvärdet. Att ens ta upp detta är ju rent oförskämt liksom resonemangen om BTA. Snart sagt alla människor vet ju detta. Skribenterna ska betänka att BBS består av idel fastighetsägare vilka är deras uppdragsgivare och som ska behandlas därefter. Men - ingen detaljplan finns eller fanns för Stora Varholmen som var Göteborgs stads senaste försäljning av mark liknande Käsö: Fastighetskontorets beskrivning inför försäljningen lydde:

Stora Varholmen är en ö i Göteborgs norra skärgård, strax väster om Hisingen och 300m från gränsen till Öckerö kommun. Ön har varken fastlandsförbindelse eller regelbunden färjetrafik. Den är idag bebyggd med 87 kolonistugor på mark som arrenderas av staden. Enligt både gällande översiktsplan och förslaget till ny översiktsplan är bebyggelsen utpekad som koloniområde och resten av ön som strandskyddsområde med särskilt värde för natur- och friluftsliv. Vattenområdet runt ön är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt och hela ön ligger inom riksintresset högexploaterad kust och strax intill riksintresset sjöfart, farled. Fastighetsnämnden föreslår nu en försäljning av ön till kolonistugornas ägare.

Viktigt är att översiktsplan är något annat än en detaljplan. Översiktsplan finns också för Käsö men är inte bindande. Något byggande på Stora Varholmen utöver kolonistugorna som med sina trädgårdar omfattar endast c:a 1/3 av fastigheten lär inte bli aktuellt under överskådlig tid. 2/3 av ön kan alltså inte bebyggas utöver nuvarande kolonistugor och ingen

nu gällande detaljplan finns. Priset för hela ön Stora Varholmen var 74 milj kr för 23 hektar mark, d v s 312 kr/kvm vilket av många bedömare ansågs vara ett kraftigt rabatterat vänskapspris För Känsös 61 hektar motsvarar det ett pris på c:a 237 milj kr. vid expropriering då 125% av marknadspris gäller. Detta är tre gånger så mycket som Wistrands advokater begärt

2. Fastighetsutveckling är inte avkastning. Det är inte industrimark vi talar om. Många investerare i råmark är främst intresserade av värdestegringen som inte har något som helst med avkastning att göra. Flera av våra största ägare av råmark investerar på detta sätt. Det är ju ett alternativ bl a till aktier, guldtackor eller annat som bara ger relativt liten eller ingen alls avkastning utan har värdestegringen som främsta investeringsgrund. Det är direkt beklämmande att advokaterna inte känner till detta. De värderingsinstitut som livnär sig på detta och omnämns som "välrenommerade" (av vilka?) sysslar inte med sådana objekt vilket bl a mäklare och kommuner däremot gör. Kommunerna å sin sida är väl medvetna om värdeökningar i den råmark de äger även om den inte detaljplaneras. Att inte återropa kommunernas försäljningar av liknande mark (som man tydligen inte ens känner till) är ousäktligt. Är anledningen också att advokaterna eller värderingsinstituten inte kan ta betalt för redan gjorda försäljningar och utredningar som kommunerna gjort?
3. Advokaterna kan inte neka till det som står i 2018 års dom beträffande byggnaderna på Känsö. F ö är det mer än 250 år sedan Staten tog över Känsö. Känner advokaterna inte till detta? Har man inte läst de beslut som finns i historien? Jag vet också från samtal med företrädare för Wistrands att man inte känner till att byggnaderna tillhör Brännöborna och vad värre är, påstår motsatsen samt försöker sopa detta under mattan i pågående ärenden i Mark- och miljödomstolen av osäkerhet och brist på kunskap...
4. Som erfaren jurist kan jag tyvärr inte göra annat än instämma i domstolens kritik av Wistrands i 2018 års arredemål där nästan halva arvudet för Wistrand skars bort av domstolen med motivet att utredningen var dåligt utförd. Konsekvensen blev att BBS fick betala den andra halvan arvudet på drygt 400.000 kr liksom att ett normalt arrende för Känsö uteblev. Jag måste även instämma i domstolens kritik i det nu pågående expropriationsmålet där domstolen anser att det endast varit skäligen att lägga ned 50 timmar på arbetet i stället för de verkliga och redovisade 123 timmarna. Advokaterna ställer sig frågande till varför, men som antytts i det ovanstående är det svårt att ens kunna bedriva en dialog och handläggning på det otroligt svaga underlag advokaterna presenterat men där å andra sidan medlemmarnas synpunkter vunnit domstolens öra i målet. Man ska komma ihåg att domarna är den med stor marginal främsta juridiska yrkesgruppen med ansvar för hela rättssystemet och medborgarnas rättigheter. Advokaterna är en viktig yrkesgrupp i en rättsstat, men har som främsta skyldighet att tillvarata sin uppdragsgivares intressen inom lagens ram. Ibland slår detta tyvärr helt fel och advokaterna misslyckas. Då har uppdragsgivera rätt att byta ut dem. Många skickliga advokater finns att tillgå. De brister som domstolarna och medlemmarna avslöjat är mycket allvarliga och ett stort hinder i föreningens forstatta verksamhet

Jag yrkar därför att stämman ska besluta

Att nytt ombud eller en annan advokatbyrå föra BBS talan i expropriationsmålet samt att det uppdras till styrelsen att ombesörja detta.

Vänliga hälsningar



Mats Flodin

Delägare i bl a 5:37 och 2:34

Motion till årsmöte i Brännö Bys Samfällighetsförening 2024

Förtur för medlemmar på samfällda fastigheter.

Motionen skall inte ändras eller bemötas av motförslag från styrelsen.

Yrkande

Att årsstämman beslutar att vi som delägare/medlemmar i BBS skall ha förtur till nyttjade av samfällda fastigheter för båtplatser, uppläggningsplatser och sjöbodar m.m.

Medlemsrättigheter

Det är vi delägare som genom äganderätt har en rättighet att använda de samfällda fastigheterna inte utomstående.

Äganderätten grundar sig på att våra mark och vattenområden undantagits från delning vid laga skiftet 1932 för delägarnas gemensamma användning. BBS äger inte fastigheterna utan är endast delägarnas förvaltning. Det är därför självklart att delägare skall ha förtur till användning av samfällda fastigheterna mot utomstående.

Vidare gäller för delägare att: "Likabehandlingsprincipen ska tillämpas strikt och normtillämpningen ska vara likformig." Se Stefan Lindskog, Ideella föreningar. (2023, Version 1, JUNO), sid. 65. Det är därför självklart att delägarna skall behandlas lika.

Motion till Brännö Bys Samfällighetsförening.

Bidrag till reparationsarbeten vid Badplats Ramsdal.

Brännöföreningen har som en viktig del i verksamheten att bedriva simskola och sköta driften av badet i Ramsdal. Till badet är brännöbor och utifrån kommande besökande välkomna. Badet är ett EU-bad. Marken ägs av Brännö Bys Samfällighet och arrenderas av Brännöföreningen i syfte att ha en fin badplats som passar badande av alla åldrar. Simskola har bedrivits sedan 1938 och är södra skärgårdens största simskola.

Anläggningen består av ett antal bryggor, med tillhörande badstegar, en flytbrygga samt ett hopptorn. Bryggorna byggdes 2006 med EU-bidrag. Vid säkerhetsbesiktning som genomfördes inför badsäsongen 2023 konstaterades att bryggornas bärverk liksom pålar i botten och diverse infästningar är i mycket dåligt skick och stora akuta åtgärdsbehov föreligger. Bedömningen är att omfattningen av skador och slitage samt korrosion är allmänt allvarliga och kan innebära risker för våra badgäster om de inte åtgärdas. Hopptornet är utdömt och behöver bytas ut inför kommande säsong. Utan hopptorn kan inte simskolan utfärda magisttermärken. Det tillhör Brännös profil att ha en väl organiserad simskola och en fin och välbesökt badplats. Brännö utan badplats är otänkbart. Även Samfällighetens delägare och familjer nyttjar badet.

Besiktningföretaget kan inte säkert säga hur länge nuvarande konstruktioner håller – några av dem kanske kan hålla ytterligare något år medan andra delar är i akut behov av åtgärder. Brännöföreningen vill som ansvarig inte hamna i en situation då någon blir skadad på grund av brister i anläggningen.

Inför säsongen 2023 gjordes provisoriska reparationer genom ideellt arbete. Behovet av åtgärder är dock långt större än våra egna krafter klarar av. Bryggorna måste förankras på ett betryggande sätt i berget med godkänd och hållbar teknik. Och bärverket behöver bytas ut och förnyas för att badbryggorna ska ha en lång livslängd och vara säkra att befinna sig på under överskådlig tid.

Brännöföreningen har kontaktat företaget Dawab som bygger kajanläggningar och bryggor i enlighet med gällande krav och specifikationer för kommersiella hamnar samt kommunala och privata badplatser. Dawabs personal har besiktigat bryggornas konstruktion och skick och lämnat kostnadsförslag om 860.000 kr för att i första hand förstärka bärverk, infästningar i berget och pålar. Mycket av arbetet består i att göra helt nya stolpar och balkar. En stor del av kostnaden är s.k. etablering då man bogserar dit en arbetsplattform att genomföra arbetet från. Vi tänker oss en kombination av köpta tjänster och ideellt arbete av föreningens medlemmar.

Detta är en kostnadsnivå som Brännöföreningen inte ensamt kan klara av med föreningens ekonomi.

Brännöföreningen har ansökt om extra anslag för dessa åtgärder hos Göteborgs stad: Stadsmiljöförvaltningen, Utemiljöer och stadsliv, Utveckling och förvaltning område Söder.

Brännöföreningen

Något beslut är i skrivande stund inte fattat och förhandsbesked eller yttrande av tjänstemän går inte att få. Vi vänder oss därför till vår närmaste kollega på Brännö och föreslår att Samfällighetsföreningen ser välvilligt på ärendet och avsätter garanterat belopp om upp till 860.000 kr.

Förslag till beslut.

Brännö Bys Samfällighet lämnar garantibelopp om 860.000 kr till reparation av brygganläggningar och inköp av nytt hopptorn till badplatsen i Ramsdal.

Brännö den 5 februari 2024

Yngve Ernst

Ordförande i Brännöföreningen