

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

2018-02-04

Hej,

Så var det åter dags för ordinarie föreningsstämma i Brf Kanalhusen. Stämman är föreningens högst beslutande organ, som visar att föreningen präglas av demokrati och att alla medlemmar får vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Det är därför viktigt att komma och delta. Stämman utser också styrelse för att sköta den löpande förvaltningen av föreningen. Föreningsstämman kommer att hållas den 21 februari 2018 kl. 18.00 i kongressalen på Värmlands museum. Föreningen kommer att bjuda på fika före stämman.

Vad som skall tas upp på föreningsstämman föreskrivs i föreningens stadgar och där finns också föreskrivet hur föredragningslistan skall se ut.

Bifogat återfinner ett antal dokument som utgör underlag till föreningsstämman.

Följande dokument kommer ni att se bifogat detta brev:

- Kallelse
- Föredragningslista
- Verksamhetsinriktning för verksamhetsåret 2017/2018
- Förslag till arvoden och ersättningar
- Styrelsens förslag till ändring av stadgar (föreningen måste ändra delar av stadgarna givet att lagen har ändrats)
- Inkomna motioner och styrelsens svar på dessa motioner
- Valberedningens förslag till styrelse
- Fullmakt
- Årsredovisningen (kommer i separat dokument)

Har du inte möjlighet att själv närvara kan du lämna en fullmakt. Endast den som är medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem (lägenhet) (42§ 1 st stadgarna)

Bifogat återfinns en allmän fullmakt som kan användas om så önskas.

Efter att stämman avslutats finns möjlighet till frågestund och vi kommer också informera vad som är på gång i föreningen.

Ta tillfället i akt och kom på stämman och lär känna medlemmarna i föreningen.

Varmt välkomna!

Hälsningar

Brf Kanalhusens styrelse genom
Carolina Camén
Ordförande

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

2018-02-04

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Som medlemmar i Bostadsrättsföreningen Kanalhusen kallas ni härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: onsdag den 21 februari 2018
Tid: kl. 18.00
Plats: Värmlands Museum, kongressalen.

Dagordning bifogas kallelsen liksom övriga stämmohandlingar inklusive årsredovisningen. Handlingarna kommer också att finnas tillgängliga på www.kanalhusen.se

Vid inträde till mötet kommer röstlängd att upprättas, varvid avprickning av varje röstberättigad medlem kommer att ske. Vi skulle uppskatta om ni kommer i god tid innan stämman så att avprickningen kan vara klar 10 minuter innan själva stämman öppnas.

Efter stämman finns utrymme att ställa frågor.

Föreningen bjuder medlemmarna på kaffe med tilltugg från kl. 17:00.

Representanter för styrelsen kommer också att finnas på plats i god tid.

Varmt välkomna!

önskar

Styrelsen i Brf Kanalhusen

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Föredragningslista vid ordinarie föreningsstämma den 21 februari 2018

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare för stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning för det gångna verksamhetsåret 2016-09-01 – 2017-08-31
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Beslut om verksamhetens inriktning för 2017/2018
19. Förslag från styrelsen
 - a. Ändringar av stadgar
20. Inkomna motioner till stämman
21. Stämmans avslutande

Informationspunkter

Information och frågestund

Förslag till arvoden och ersättningar

Valberedningen har fått i uppdrag av styrelsen att utreda och ge förslag på arvoden och ersättningar för styrelsens ledamöter och suppleanter.

Enligt tidigare årstämmobeslut disponerar styrelsen ett inkomstbasbelopp för arvode till styrelsen. Valberedningen finner ingen anledning att ändra beräkningen av arvodet. Inkomstbasbelopp för år 2018 fastställt till 62 500 kronor.

Valberedningen föreslår stämman besluta:

att styrelsen disponerar ett inkomstbasbelopp för 2017/2018 för generell arvodering av styrelseledamöter och suppleanter. Styrelseledamot och suppleant erhåller därutöver 1/100 av inkomstbasbeloppet för deltagande på sammanträde. Styrelsen beslutar, efter förslag av ordföranden, hur det generella arvodet skall fördelas.

Karlstad den 31 januari 2018

Bertil Nilsson, Bengt Andersson och Niklas Lehresjön

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Enligt 27 § i föreningens stadgar skall styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Enligt 33 § skall antalet revisor vara minst en och högst två och föreningsstämman kan utse en revisorssuppleant.

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter blir oförändrat dvs uppgår till sju ledamöter och att suppleanterna uppgår till två stycken. Valberedningen föreslår att föreningen skall ha en revisor. Vidare föreslås att en revisorssuppleant utses.

Valberedningen förslår att följande styrelseledamöter väljs:

- Carolina Camén för en tid av 2 år, omval
- Karl-Johan Larsson för en tid av 2 år, omval
- Caroline Lundqvist för en tid av 2 år, omval
- Lennart Åhs för en tid av 2 år, omval

Valberedningen förslår att följande styrelsesuppleanter väljs:

- Lovisa Berglund för en tid av 1 år, omval
- Maria Wollbrand för en tid av 1 år, omval

Valberedningen föreslår att följande revisor och revisorssuppleant väljs:

- Urban Johansson, WeAudit Sweden AB, till revisor för en tid av 1 år, omval
- Mikael Gustavsson WeAudit Sweden AB, till revisorssuppleant för en tid av 1 år, nyval

Övriga ledamöter i styrelsen kvarstår då de inte är uppe för omval.

Det har inte inkommit några alternativa förslag till valberedningen.

Karlstad den 31 januari 2018

Bertil Nilsson, Bengt Andersson och Niklas Lehresjön

Styrelsens förslag till verksamhetsinriktning för verksamhetsåret 2017/2018 fram till nästa ordinarie föreningsstämma

Brf Kanalhusen verksamhetsinriktning för kommande verksamhetsår bygger på föreningens ledord:

- Trivsamt
- Kostnadseffektivt
- Tryggt boende

Dessa ord har också varit vägledande för styrelsens arbete under tidigare verksamhetsår.

En systematisk underhållsplan är styrande för de åtgärder och insatser som genomförts och som ska genomföras.

Styrelsens övergripande verksamhetsinriktning för kommande verksamhetsår 2017/18 fram till nästa ordinarie föreningsstämma är följande utan angivande av prioritetsordning och i mån av tillgängliga resurser.

- **Färdigställande av tak- och fasadprojektet**
Arbetet är i stort sett genomfört. Vissa restarbeten återstår dock men dessa kräver inga större förberedelser i form av tex ställningsbyggande.
- **Renovering och eventuellt byte av balkonger**
I samband med tak- och fasadarbetena konstaterades brister på 10 balkonger. Bristerna anses vara så pass allvarliga att balkongerna måste bytas ut. Balkonginnehavarna är informerade och arbetet beräknas påbörjas under år 2018.
- **Uppfräschning av trapphus**
Ett trapphus har renoverats i den nyare delen av fastigheten. Styrelsen har för avsikt att påbörja uppfräschning av ytterligare trapphus alltefter angelägenhetsgrad, ekonomi och resurser.
- **Renovering och handikappanpassning av portalen till Herrgårdsgatan 4C**
För ett antal boende är detta huvudingång till deras respektive lägenheter och det därför angeläget att göra en viss renovering av denna.
- **Omställning av de kommersiella lokalerna på N Kyrkogatan 6**
Arbeta vidare med omställning av de kommersiella lokalerna, N Kyrkogatan 6, enligt beslut vid extra föreningsstämma den 21 juni 2017.

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

- **Uppvärmning av trottoarer för halkbekämpning**
Undersöka möjligheterna till uppvärmning av trottoarerna för halkbekämpning runt Brf Kanalhusens fastighet, i enlighet med beslut på föreningsstämma i februari 2017.
- **Anordnande av medlemsträffar i samband med städ- och arbetsdagar**
Styrelsen har tidigare anordnat medlemsträffar i samband med städ- och arbetsdagar. Styrelsen har för avsikt att återuppta dessa träffar nu när tak-och fasadrenoveringen nästan är färdigställd.
- **Hemsidan**
Styrelsen har för avsikt att fortsätta arbeta och förbättra kommunikation via föreningens nya hemsida www.kanalhusen.se. Styrelsen har även för avsikt att allt mer använda hemsidan som en informationskanal.

Omfattningen och inriktningen kan komma att omprövas av styrelsen på grund av ändrade förutsättningar och förhållanden.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

Om ovanstående övergripande verksamhetsinriktning för år 2017/2018 fram till nästa ordinarie föreningsstämma i Brf Kanalhusen.

Styrelsens förslag till stadgeändringar vid föreningsstämma den 21 februari 2018

Såväl lagen om ekonomiska föreningar som bostadsrättslagen har under snare år varit föremål för översyn. Förändringarna avser närmare specificering av innehållet i medlemsförteckningen (bostadsrättslagen 9 kap 9§), vissa bestämmelser om revision (föreningslagen 7 kap 22§ och 8 kap 13§) samt fråga om tid för kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma (föreningslagen 8 kap 16 och 17§§). Ändringarna är närmast av formell karaktär och är bindande även utan beslut av föreningsstämma, dock bör de fastställas av föreningsstämman. Vidare bör 11§ om ändringar i lägenhet förtydligas vad gäller vilka ändringar som fordrar beslut av styrelsen (jfr 7 kap 7§ bostadsrättslagen). Förslag till stadgeändring måste bekräftas av ytterligare en föreningsstämma. Kallelse till ny stämma får inte ske förrän förslaget antagits av denna stämma varför kallelse kommer att ske senare.

Styrelsen föreslår därför att stadgarna skall ändras på följande sätt

17 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning)	Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). <i>Av medlemsförteckningen skall framgå när medlem inträdde i föreningen.</i>
--	--

32 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/9 – 31/8. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.	Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/9 – 31/8. Senast <i>sex veckor</i> före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. <i>Årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning) skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämma.</i>
---	--

34 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens	Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast <i>tre</i> veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens
---	--

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.	redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.
---	---

40 §

Nuvarande lydelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37§ skall anges i kallelse. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar eller genom postbefordran *senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.*

Föreslagen lydelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Om det på stämman skall behandlas frågor om ändring av stadgarna skall det huvudsakliga innehållet i förslaget anges. Även ärenden som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37§ skall anges i kallelse. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar eller genom postbefordran.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

11§

Nuvarande lydelse

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl a förändring som kräver bygglov eller innebär ändring för värme, vatten, avlopp eller el.

Föreslagen lydelse

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp eller värme. Inte heller får lägenhetsinnehavaren utan tillstånd från styrelsen genomföra annan väsentlig förändring av lägenheten eller förändring som medför olägenhet för annan bostadsrättsinnehavare eller föreningen.

Lägenhetsinnehavaren erinras om att det för vissa ändringar fordras bygglov. Sådant får inte sökas utan tillstånd från styrelsen.

Niklas Lehresjön
Västra Kanalgatan 11
652 24 KARLSTAD

Motion
2017-11-30

Kanalhusen

Upprustning av trapphus

Upprustning av trapphus påbörjades efter hissbyte vid Norra strandgatan 1. Varken på adresserna Västra kanalgatan 11 eller Västra kanalgatan 9 har detta skett ännu. De hårt nerslitna trapphusen, främst vad gäller golvens ytskikt, är en sanitär olägenhet. Just i de nämnda trapphusen har dessa en låg kvalitet bl a i form av en plastmatta som är rejält nersmutsad och nersliten. De hårt nerslitna ytskikten riskerar också få ökad skadegörelse som en konsekvens. Vi kan redan se åverkan i den nya hissen på V a Kanalgatan 11. En sliten miljö leder, utöver det ovan anförda, i många fall dessutom till att tröskeln för skadegörelse blir lägre. En mindre, men ändå irriterande del, är de felaktiga siffrorna på respektive våning som uppstod i samband med hissbyte förvirrar besökare.

Underlag till upprustning jämte kostnadskalkyler finns sedan tidigare framtagna och det är viktigt att arbetet med trapphusens upprustning nu fullföljs.

Jag är väl medveten om att styrelsen har många stora åtaganden framöver och att stora arbeten genomförts i form av fasadrenovering etc. Dessa arbeten bör dock inte ställas mot ett fortsatt arbete med det betydligt mindre åtagandet som nämnda entréers upprustning innebär. Självklart bör alla åtgärder vara kopplade till föreningens ekonomiska plan och den underhållsplan som finns. Omprioriteringar kan där behöva göras till följd av nämnd väl motiverade investering.

Med anledning av ovanstående yrkar jag:

- Att styrelsen påbörjar upprustningen av entréerna på Västra kanalgatan 11 och 9 så att upprustningen kan färdigställas under kommande verksamhetsår.
- Att styrelsen, i de fall ovanstående olika skäl praktiskt eller ekonomiskt inte låter sig göras kommande verksamhetsår, till nästa stämma återkommer med en konkret tidsplan för när upprustning av nämnda entréer kommer att genomföras, utifrån förutsättningar i underhållsplan och ekonomisk plan.

Karlstad 2017-11-30

Niklas Lehresjön

Styrelsens svar på motion från Niklas Lehresjön angående upprustning av trappuppgång V Kanalgatan 11

Som mycket riktigt påpekas i motionen är trappuppgångarna i föreningen i många fall i dåligt skick och i behov av upprustning. Detta gäller husen med adress V Kanalgatan, Herrgårdsgatan och N Strandgatan 3. Styrelsen beslutade och genomförde en omfattande upprustning av uppgången N Strandgatan 1. Styrelsen har även för avsikt att genomföra en upprustning av övriga trappuppgångar. Förra årsstämman uttalade också stöd för det. Styrelsen instämmer således i motionärens förslag att trappuppgångarna behöver upprustas. Vilka trappuppgångar som skall renoveras och i vilken ordning är beroende av ekonomiska möjligheter.

Det ankommer på styrelsen att med de ekonomiska överväganden som måste göras besluta om vilka och i vilken ordning olika renoveringsarbeten skall utföras.

Styrelsen föreslår

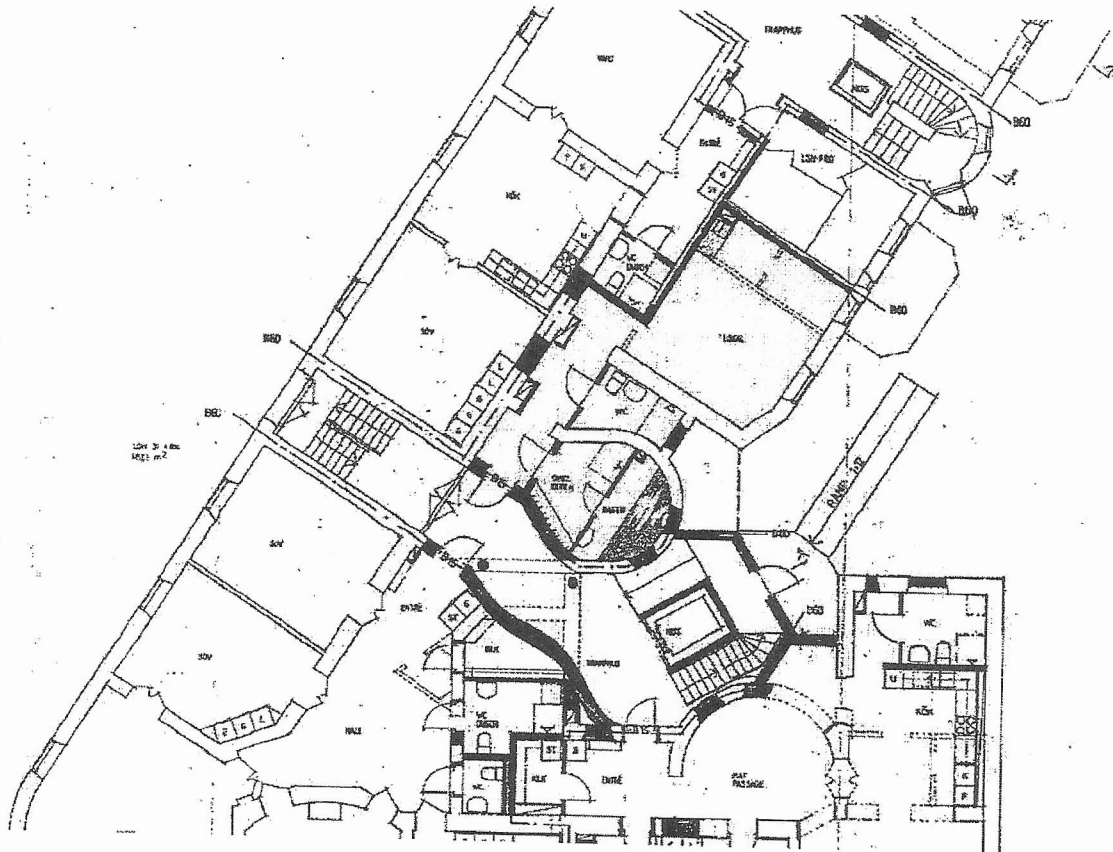
Att stämman med beaktande av vad ovan anförts anser motionen besvarad.

Motion till Kanalhusens ordinarie stämma vintern 2017/2018.

Förslag på bastu och övernattningslägenhet i lokal på Herrgårdsgatan 2A

Bakgrund

I publik ritning över entréplanet på Herrgårdsgatan 2A noteras att det finns en lokal som anges innehålla en rund bastu. Denna lokal är markerad med gult i bilden nedan.



Lokalen ser ut att innehålla både WC och en köksdel. Genom kontrollmätningar kan arean beräknas till 48 kvm, summerat över lokal = 23, bastu = 11, wc = 4 och hall = 10 kvm.

Förslag

Lokalen som anges innehålla en bland annat en bastu enligt ovan upplåts till alla medlemmar för ändamål som inkluderar bastubad och övernattningslägenhet. Lokalen kan på så vis dels ersätta den övernattningslägenhet som idag finns på Herrgårdsgatan 4D, dels skapa nya intäkter till föreningen genom de medlemmar som enbart önskar bastubad.

Den befintliga övernattningslägenheten kan därmed säljas som bostadsrätt och inbringa pengar i form av både insatser och överlåtelseavgifter till föreningen.

Anders Wickström
lägenhet 1080

Styrelsens svar på motion från Anders Wickström angående förslag på bastu och övernattningslägenhet i lokal på Herrgårdsgatan 2A

I motionen sägs att lokalen på entréplanet Herrgårdsgatan 2A ska innehålla en rund bastu och att lokalen ska användas som övernattningslägenhet, samtidigt som nuvarande övernattningslägenhet ska säljas.

Det är riktigt att det på ursprungsritningen finns både kök, bastu och toalett inritat i denna lokal. Men i verkligheten finns inte detta i lokalen och det är inte heller förberett för ovanstående. Det finns inga väggar kring det utrymme som anges som toalett eller bastu. Golvet består av ojämnt cementgolv och det saknas väggmaterial såsom gipsskivor och det är inte tapetserat. Det saknas även spis, kyl, frys och diskbänk och det är inte förberett för dessa funktioner. Det finns ingen el eller vatten framdraget. Inte heller ventilation.

För att kunna göra om utrymmet till övernattningslägenhet med bastu krävs en större investering. Kostnaden för detta kan uppskattas till cirka en miljon (1 000 000) kronor. Lokalen gränsar på syd- och västsidan mot en befintlig lägenhet och mot norr gränsar den till svalgången vid garaget. Inte åt något håll gränsar den mot yttervägg och utrymmet saknar fönster. Från brandsäkerhetssynpunkt är det osäkert om den kommer att godkännas som övernattningslägenhet. Att den saknar fönster gör också att den måste förses med godtagbar ventilationsanläggning vilket också bidrar till ökade investeringskostnader.

Den aktuella lokalen kan trots detta säkert utnyttjas bättre än i dag. Styrelsen kan utreda vilka möjligheter som finns, men bedömer att det finns andra frågor som bör få en högre prioritet, som till exempel att renovera de trappuppgångar som inte är renoverade.

Styrelsen föreslår med hänsyn till vad som anförts ovan att stämman avslår motionen.

Motion till Kanalhusens ordinarie stämma vintern 2017/2018.

Förslag angående den huskropp och de lokaler som kommunen lämnar

Bakgrund

Med anledning av att kommunen sagt upp lokalerna i föreningens fastighet önskade styrelsen stycka av denna del och sälja huskroppen till Prepart. Därför kallade styrelsen till en extra föreningsstämma den 21 juni 2017. Efter starka kritiska invändningar lyckades styrelsen till slut ändå få bifall för sitt förslag.

Det finns flera frågetecken i styrelsens hantering av detta ärende:

1. Att styrelsen föreslagit att endast ett företag, Prepart, erbjuds köpa huskroppen, där det dessutom är känt att åtminstone en person i styrelsen har ett nära samröre med köparen.
2. Att styrelsen, genom sitt förslag, ger sig själv rätten att sälja till vilket pris som helst, alltså ingen undre gräns. Det borde istället vara så att styrelsen först förhandlar med presumtiva köpare och sedan presenterar ett slutbud, som medlemmarna har att ta ställning till på en stämma.
3. Att styrelsen, på den extra stämman, upprepade gånger påtalade risken för personliga reavinstbeskattningar för oss medlemmar, vid en omvandling till bostäder i egen regi. Det visade sig vara fel. Skatteverket har efter stämman svarat att en ombildning av huskroppen i egen regi inte medför någon reavinstbeskattning. Beslutet på den extra stämman togs alltså med felaktiga förutsättningar.
4. Att styrelsen inte presenterat några praktiska eller ekonomiska konsekvenser av att stycka av huskroppen.

Mer bakgrund, information och analyser finns att läsa på www.kanalhusen2.se.

Eftersom styrelsen inte informerat om situationen sedan den extra stämman är den enda rimliga förklaringen att affären ännu inte genomförts. Därför finns fortfarande möjlighet att göra om och göra rätt i denna fråga.

Förslag

Det beslut som fattades på den extra föreningsstämman den 21 juni 2017 rivs upp.

Konsekvenser om stämman röstar ja till förslaget

Bifall till detta förslag innebär att frågan om huskroppens fortsatta öde går tillbaka till styrelsen som då får utreda och bereda frågan ytterligare. En eventuell försäljning av huskroppen kan då endast genomföras efter beslut på en ny föreningsstämma.

Anders Wickström
lägenhet 1080

Styrelsens svar på motion från Anders Wickström angående upphävande av beslut taget vid extra föreningsstämma den 21 juni 2017

Brf Kanalhusen har ett antal lokaler som hyrs ut. Den största lokalen, som omfattar samtliga våningsplan i byggnaden mot Norra Kyrkogatan, hyrs av Karlstads kommun (Socialförvaltningen inklusive Familjeenheten). Under verksamhetsåret 2016/17 sade Karlstads kommun upp hyresavtal och de kommer att flytta från lokalerna sista februari 2018.

En arbetsgrupp bestående av Thomas Åsberg och Lennart Åhs, utsågs inom styrelsen för att arbeta med frågan. Bland annat undersöktes möjligheterna att hyra ut lokalen till en eller några få hyresgäster, sälja bygganden på rot, omställa till bostadsrätter eller hyresrätter. Vidare kontaktades värderingsexpertis. Gruppen tog också kontakt med ett antal möjliga intressenter. Några av dessa var mycket noggranna att kontakterna togs under sekretess.

Arbetsgruppen och styrelsen har arbetat utifrån ledorden; *Minimera risktagande, ansvarsfull lösning och optimering av nytta.*

Styrelsen kallade till ett informationsmöte den 8 juni 2017. Styrelsen informerade på detta möte om vilka åtgärder som vidtagits och vilka överväganden styrelsen stått inför. I inbjudan till informationsmötet framgick att en extrastämma skulle hållas den 21 juni 2017. Efter att ha diskuterat olika alternativ beslutade extrastämman följande:

- *Stämman uppdrar åt styrelsen att förhandla och slutföra affär med Prepart AB där föreningen och Prepart AB i samverkan kommer att genomföra omställningen av huskroppen till bostadsrätter i en ny bostadsrättsförening (fristående från Brf Kanalhusen). Samt att:*
- *Beslut om att avskilja/avstycka huskroppen från fastigheten Lantmätaren 8 och att försälja den till den nybildade bostadsrättsföreningen eller till ett i samband med härmed bildat aktiebolag.*

Förslaget hade tydligt framgått av kallelsen till extrastämman. Efter omröstningen var det ingen av deltagarna som reserverade sig mot beslutet. Inte heller har någon väckt talan mot beslutet inom den tid (tre månader) som anges i 7 kap 44 § i Lagen om ekonomiska föreningar. Inte heller har någon begäran enligt 38 § i föreningens stadgar, om utlysande av extra föreningsstämma, för att ändra på beslutet den 21 juni 2017 lämnats in till styrelsen.

Beslutet vid stämman är demokratiskt fattat enligt gällande regler, vilket innebär att beslutet är bindande för styrelsens arbete och det som styrelsen har att arbeta efter.

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Efter beslutet på extrastämman har styrelsen arbetat vidare med omställningen. Ett samarbetsavtal har förhandlats fram mellan Brf Kanalhusen och Prepart AB. Samarbetsavtalet är bindande. Ett arkitektförslag har tagits fram för lokalerna som innebär att det bildas ca 30 lägenheter. Bygglovshandlingar har upprättats och gemensamhetsanläggningar diskuterats och en genomgång av vatten- och avloppssystem samt elsystem har skett. Nästa steg är att bilda en 3-D fastighet, där de delar som Fonus hyr och delar av källarutrymmena som används av lägenheterna på Norra Strandgatan 3 skall vara kvar i Brf Kanalhusen. Dessutom kommer två utrymmen på översta våningen att vara kvar i föreningens regi.

Kommunen har, som nämnts, sagt upp hyresavtalet och efter den 28 februari innevarande år upphör hyresintäkterna att komma. Varje dag som inget görs kostar således pengar för föreningen.

Styrelsen föreslår med hänsyn till vad som anförts ovan att stämman avslår motionen.

Observera att motionären hänvisar i sin motion till en hemsida med ett snarlikt namn som Brf Kanalhusens officiella hemsida. Motionärens hemsida har inget med Brf Kanalhusen att göra och är inte på något sätt del av Brf Kanalhusens officiella hemsida vars adress är www.kanalhusen.se Den hemsida som motionären hänvisar till är motionärens egna privata hemsida.

Brf Kanalhusens officiella hemsida har webbadress www.kanalhusen.se

Motion till Kanalhusens ordinarie stämma 2017.

Förslag på ordning kring rösträkning på föreningens kommande stämmor

Bakgrund

I kommunfullmäktige och andra liknande politiska församlingar kan det finnas en ordning där omröstningen går till så att ordförande frågar församlingen om den röstar ja eller nej till lagt förslag. Utifrån hur ordförande uppfattar responsen så förklarar ordförande att församlingen beslutat i den ena eller andra riktningen. Efter någon sekunds väntan slår ordförande klubban i bordet och beslutet är formellt taget. Om någon i församlingen har invändningar mot ordförandes val av ståndpunkt så måste denne inom sekunden innan klubban slås ropa "votering" (vilket kommer från franskans ord "voter" = rösta).

Detta kan vara en ordning som fungerar i politiska församlingar där alla ledamöter är insatta i hanteringen och där frågan oftast redan är avgjord i något utskott eller given utifrån partiernas storlek och ståndpunkt i frågan.

I en bostadsrättsförening är det annorlunda. Få medlemmar är insatta i hur det går till i politiska sammankomster. Därför var det många medlemmar som lämnade den extra föreningsstämma den 18 juni 2017 med förvåning, besvikelse och ilska över hur beslutet fattades. De hade suttit i sina stolar och tummat på sina röstkort när till slut hela frågan avgjorde av ordförande enligt beskrivningen ovan.

Förslag på ordning kring rösträkning

Enligt våra stadgar ska två rösträknare väljas. Deras uppgift framgår av namnet, att räkna rösterna. Baserat på detta lämnas följande förslag till stämman.

All omröstning på Kanalhusens stämmor ska genomföras genom att medlemmarna svarar på ordförandes fråga genom att lyfta sina röstkort. Därefter ska rösträknarna räkna respektive sidas antal röster.

Om rösträknarna är överens om vilken sida som fått majoriteten av rösterna så meddelar rösträknarna det till ordföranden, som förklarar församlingens beslut och, efter någon sekunds väntan, slår klubban i bordet.

Därigenom kommer röstningen att uppfattas som mer demokratisk och medlemmarna känna sig mer delaktiga i besluten. Det är antalet röstkort och inte kraften i rösten som ska räknas.

Detta förfarande ska alltså alltid användas när det handlar om val till förtroendeposter, svar på motioner samt fråga som avgörs på extra stämma. Endast i fall där det bara finns ett förslag och utfallet av röstningen är helt uppenbar får ordförande föreslå stämman hur beslutet uppfattats.

Om någon medlem är missnöjd med rösträknarnas räkning så kan denne alltid begära "sluten votering", som innebär att alla medlemmar skriver sitt val på en lapp och lämnar till rösträknarna.

Anders Wickström
lägenhet 1080

Styrelsens svar på motion från Anders Wickström angående förslag på ordning för rösträkning vid föreningens kommande stämmor

Det normala röstningsförfarandet i både ideella som ekonomiska föreningar i Sverige är att ordföranden frågar församlingen om de bifaller presenterade förslag. De röstberättigande får svara ja på det förslag de tycker är bäst, så kallad acklamation. Ordföranden lyssnar och talar sedan om hur hen har uppfattat att församlingen röstat. När ordföranden sagt detta görs en kort paus på några sekunder för att församlingen ska kunna uppfatta hur ordföranden tolkat stämmans uppfattning. Sedan säger ordföranden vilket beslut hen har uppfattat att stämman fattat. Men innan klubban går i bordet görs ett nytt kort uppehåll på några sekunder för att de närvarande ska hinna begära votering om de vill, det vill säga rösträkning. När klubban slagit i bordet är beslutet fattat.

Om någon begär votering, innan klubban går i bordet, säger ordföranden att votering är begärd och skall verkställas. Votering sker då normalt genom en så kallad försöksvotering som innebär att församlingen räcker upp handen eller håller upp sina röstkort, om röstkort delats ut. Om ordföranden, efter att ha konsulterat rösträknarna, ser ett klart och tydligt resultat säger hen igen att församlingen beslutat på visst sätt och bekräftar det genom ett klubbslag. Även här gör ordföranden en kort paus innan klubban går i bordet, för att någon skall hinna begära votering med rösträkning. Om någon begär det, så ska det genomföras. Om inte, så har församlingen beslutat det som ordförande har sagt.

Vid personval är det normala att, om votering begärts, denna genomförs som sluten votering, dvs att de röstande skriver sitt val på papperslappar och att dessa sedan lämnas till rösträknarna som räknar rösterna och meddelar ordföranden resultatet. Ordföranden tillkännager sedan resultatet och klubban faller.

Styrelsen anser att det är det på detta sätt som det har, och ska fungera, vid föreningens stämmor. Det finns ingen anledning att vid varje röstning per automatik kräva att rösterna ska räknas. Röstningsförfarandet med först acklamation och sedan, genomföra votering om någon begär det, är fullt tillräckligt. Det är svensk föreningspraxis, både i föreningar och i folkvalda församlingar som till exempel kommunfullmäktige.

Dessutom finns det alltid möjlighet för varje närvarande medlem vid en stämma att, i anslutning till att beslutet är fattat, säga att de reserverar sig mot beslutet och få inskrivet i protokollet att hen är emot beslutet.

*Styrelsen föreslår med hänsyn till vad som anförts
att stämman avslår motionen.*

FULLMAKT

Fullmakt för _____

att företräda mig/oss som innehavare av bostadsrättslägenhet nr _____

med adress _____ Karlstad

vid bostadsrättsföreningen Kanalhusens årsstämma/föreningsstämma den 21 februari 2018

eller den senare dag som stämma hålls.

Fullmakten innebär även rätt att rösta för mig/oss vid eventuell sluten votering.

Fullmakten upphör att gälla när den återkallas, dock senast ett år efter utfärdandet

Karlstad den 2018

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Endast den som är medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem (lägenhet) (42§ 1 st stadgarna)

Om fler än en är innehavare av bostadsrättslägenheten bör samtliga underteckna fullmakten. Det är dock tillräckligt att en av delägarna undertecknar den