

Kallelse till extrastämma och information om omställningen av kommunens lokaler

På extrastämman förra sommaren (den 21 juni 2017) beslutade föreningens medlemmar att ge styrelsen i uppdrag att förhandla och slutföra affär med Prepart AB, där föreningen och Prepart AB i samverkan skulle genomföra omställningen av huskroppen där kommunen tidigare hyrt lokaler (Norra Kyrkogatan 6) till bostadsrätter i en ny bostadsrättsförening fristående från Brf Kanalhusen.

Styrelsen fick även i uppdrag 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.

Under året som gått har styrelsen arbetat tillsammans med Prepart, Lantmäteriet och Karlstad kommun för att uppfylla dessa uppdrag. Bygglövsansökan har nu beviljats och avstyckningen är klar. En ny bostadsrättsförening har också bildats. Styrelsen vill på en extra föreningsstämma den 15 augusti 2018 ta tillfället i akt och informera medlemmarna om nästa steg i processen.

På föreningsstämman kommer vi att gästas av företrädare för Prepart, som med hjälp av arkitektritningar kommer visa på planerna med huset och de nya lägenheterna som kommer att byggas efter att försäljningen genomförts.

För att fullfölja försäljningsprocessen behöver vi även göra en justering av Brf Kanalhusens stadgar. Styrelsen föreslår att stadgarnas 44 § justeras så att röstreglerna följer de bestämmelser som finns i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen. Denna stadgeändring kommer vi att rösta om vid föreningsstämman. Eftersom stadgeändringar kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor kommer vi också att, för andra gången, rösta om de stadgeändringar som röstades igenom vid den ordinarie stämman den 21 februari 2018. Styrelsen kommer dessutom senare att kalla till en extra föreningsstämma, som ska hållas under tidig höst för att en andra gång rösta igenom de nya stadgeändringarna i 44 §. Den andra extra föreningsstämman kommer preliminärt att hållas den 18 september 2018. Särskild kallelse kommer skickas ut till denna.

Kallelse, dagordningen och bilagor bifogas. Handlingarna kommer också finnas tillgängliga på www.kanalhusen.se

Vid inträde till möte kommer en röstlängd att upprättas, varvid avprickning av varje röstberättigad medlem kommer ske. Vi skulle uppskatta om ni kommer i god tid så att avprickning kan vara klar innan stämman öppnar.

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.

Varmt välkomna!

Önskar

Styrelsen Brf Kanalhusen

Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Kallelse till extra föreningsstämma i Brf Kanalhusen

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

Tid: onsdagen den 15 augusti 2018, kl.18.00 (avprickning från kl. 17.30)

Plats: Scalateatern (Värmlands museums hörsalar repareras varför vi inte kan vara där)

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Information om omställning av kommunens lokaler
9. Beslut om stadgeändringar enligt bilaga 1 – stadgeändringar som beslutats vid ordinarie föreningsstämma den 21 februari 2018
10. Beslut om stadgeändringar enligt bilaga 2 – styrelsens förslag till ny stadgeändring
11. Stämmans avslutande

Bilagor

Bilaga 1 – Styrelsens förslag till beslut om stadgeändring – beslutade första gången den 21 februari 2018

Bilaga 2 – Styrelsens förslag till beslut om ny stadgeändring

Karlstad den 16 juli 2018

Styrelsen i Brf Kanalhusen

Styrelsens förslag till stadgeändringar vid föreningsstämma den 15 augusti 2018 – ett andra beslut

På föreningsstämman av den 21 februari 2018 beslutades att genomföra följande stadgeändring. Förslag till stadgeändring måste bekräftas av ytterligare en föreningsstämma. Vid den andra föreningsstämman ska beslut fattas med majoritet om minst två tredjedelar av de röstande. Styrelsen föreslår att det på föreningsstämman den 15 augusti 2018 fattas ett andra beslut om att genomföra följande stadgeändring.

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

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 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.

Föreslagen lydelse

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

Styrelsens förslag till stadgeändringar vid föreningsstämma den 15 augusti 2018 – nya förslag

Styrelsen i Brf Kanalhusen har tidigare genomfört en översyn av föreningens stadgar och föreslagit ett antal justeringar av olika bestämmelser i stadgarna. Justeringarna röstades igenom vid föreningsstämman den 21 februari 2018.

Styrelsen önskar nu även justera följande bestämmelse. Justeringen innebär en harmonisering med bestämmelserna i (den nya) lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, som trätt ikraft den 1 juli 2018 och i bostadsrättslagen (1991:614). Förslag till stadgeändring måste sedan bekräftas av ytterligare en föreningsstämma. Kallelse till ny stämma får inte ske förrän förslaget antagits av denna stämma varför särskild kallelse kommer att ske senare.

Styrelsen föreslår att stadgarna ska ändras på följande sätt.

44 §

Nuvarande lydelse

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerasd majoritet enligt bostadsrättslagen. För beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten och för beslut om överlåtelse av fastigheten erfordras samtycke av alla medlemmar.

Föreslagen lydelse

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

FULLMAKT

Fullmakt för _____

att företräda mig/oss som innehavare av bostadsrättslägenhet nr _____

med adress _____ Karlstad

vid bostadsrättsföreningen Kanalhusens extrastämma den 15 augusti 2018.

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

Fullmakten gäller endast vid denna stämma och under eventuell fortsatt stämma enligt 6 kap 13 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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