

**Protokoll fört vid extra föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Kanalhusen den 18 september 2018**

**1 § Stämmans öppnande**

Carolina Camén hälsade i egenskap av ordförande i föreningen alla välkomna till föreningsstämman och förklarade den öppnad. Hon redogjorde för ordningsregler för stämman och anförde att frågor och inlägg från deltagarna skall ske från bänken och att alla skall använda mikrofon. Anders Wickström framförde ett förslag om att deltagarna istället skulle använda talarstol och att det skulle få användas presentationsmaterial. Han protesterade och sa att han förberett ett anförande med hjälp av bildvisning. Han begärde votering om de föreslagna reglerna för anföranden.

*Vid omröstning med acklamation fann ordföranden att reglerna bifallits. Votering begärdes och vid efterföljande försöksvotering genom handuppräckning med röstkort bekräftades det. Ordföranden konstaterade att förslaget till ordningsregler hade bifallits.*

**2§ Dagordning**

*Stämman beslutar efter acklamation att godkänna dagordningen, bilaga 1.*

**3§ Val av ordförande för stämman**

*Stämman beslutar att utse Bertil Nilsson till ordförande för stämman*

**4§ Protokollförare**

Stämмоordföranden anmäler att han utsett Henrik Ruhe att föra protokollet.

**5§ Justeringsmän tillika rösträknare**

Tre förslag till justeringsmän framfördes: Kristina Fransson, Lars Emthammar och Emelie Hedin.

*Stämman beslutar att till justeringsmän, tillika rösträknare, välja Kristina Fransson och Emelie Hedin.*

**6§ Stämmans utlysande**

Enligt 40§ föreningens stadgar skall kallelse till extra stämma utdelas till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor och tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse har delats ut den 23 augusti 2018. I samband med utdelandet av kallelsen har även de förslag till ändring av 44 § som antogs i en första läsning vid extra stämma den 15 augusti 2018 medföljt kallelsen. Det har också, utöver vad som sägs i stadgarna, gått ut påminnelse om stämman i medlemsbrev och via anslag i trapphusen.

*Stämman konstaterar*

*att stämman är i stadgeenlig ordning utlyst*

**7§ Röstlängd**

Samtliga närvarande har prickats av i medlemsförteckningen i samband med inträde i sammanträdeslokalen. De som företräts genom giltig fullmakt har också förts upp i röstlängden. Vid avprickningen är 45 personer personligen närvarande och 17 är representerade genom fullmakt. Detta gör att röstlängden består av sammanlagt 63 röstberättigade.

*Stämman beslutar*

*att godkänna röstlängd enligt bilaga 2*

*AK Ber ETT*

**8§ Beslut om stadgeändring enligt bilaga 1 till kallelsen**

Vid extra stämma den 15 augusti antogs ändringen av 44§ i föreningens stadgar, *bilaga 1* till kallelsen. För beslut om stadgeändring fordras två på varandra följande stämmor. Vid den andra stämman fordras att två tredjedelar av de röstande röstare för ändringen.

Henrik Ruhe föredrar ärendet och hänför sig huvudsakligen till bilaga 1 (protokollsbilaga 3).

Ordföranden frågar om det är några frågor från de närvarande och när det inte är det konstaterar ordföranden att stämman kan gå till beslut. Eftersom det fordras kvalificerad majoritet går stämman direkt till votering.

*Voteringen utfaller sålunda: 48 ja-röster och ingen nej-röst. Ordföranden konstaterar att stämman beslutat att anta förslaget om ändring av 44§.*

**9§ Beslut om försäljning enligt bilaga 2 till kallelsen**

Ordföranden i föreningen Carolina Camén anför att frågan har diskuterats vid ett antal stämmor. Det hölls informationsmöte den 8 juni 2017 och frågan behandlades vid en extra stämma den 21 juni 2017. Vid extrastämman bifölls styrelsens förslag om försäljning enlighet med samarbetsavtalet med företaget Prepart.

Vid extrastämman den 15 augusti 2018 informerade Maria Frykblom, Prepart, och arkitekten Oloph Michelsen, Södergruppen arkitekter, om projektet. Vid tillfället fick stämmodeltagarna tillfälle att ställa frågor och komma med synpunkter på projektet.

Efter denna summering ställde stämмоordföranden frågan till stämman om det, med tanke på att det fattats beslut vid extrastämman den 21 juni 2018 och att frågan diskuterats vid ett flertal tillfällen, går att gå direkt på beslut.

*Omröstning genomfördes med acklamation och stämman beslutar att gå direkt på beslut.*

*Vid votering genom acklamation beslutar stämman att anta förslaget enligt bilaga 2 till kallelsen (protokollsbilaga 4) med endast bifallsröster och ingen röstade för avslag.*

Under och efter stämman lämnas det in tolv likalydande reservationer. Texten i reservationerna framgår av bilaga 5.

**10§ Stämmans avslutande**

Föreningens ordförande Carolina Camén tackar de närvarande för medverkan i stämman och särskilt Bertil Nilsson för hans insats som stämмоordförande.

*Föreningsordföranden Carolina Camén förklarar stämman avslutad*

Vid protokollet

  
Henrik Ruhe

Justeras

  
Bertil Nilsson  
Stämмоordförande



  
Kristina Fransson

  
Emelie Hedin

Protokollet slutligt uppsatt och justerat den / oktober 2018/ 





## **Kallelse till extra föreningsstämma i Brf Kanalhusen**

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

**Tid:** tisdagen den 18 september 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. Beslut om stadgeändringar enligt bilaga 1 – stadgeändring som beslutats vid extra föreningsstämma den 15 augusti 2018
9. Beslut om försäljning enligt bilaga 2
10. Stämmans avslutande

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Styrelsens förslag till beslut om stadgeändring – beslutade första gången den 15 augusti 2018

Bilaga 2 – Styrelsens förslag till beslut om ny försäljning

Karlstad den 23 augusti 2018

Styrelsen i Brf Kanalhusen

Bilaga 2  
**Bostadsrättsföreningen Kanalhusen**

Röstlängd vid extra föreningsstämma den 18 september 2018

Lägenhet	Namn	Kommentar
1003	Aas, John	
1006	Widlund, Christina Widlund, Olov	
1008	Fransson, Kristina	
1009	Persson, Christina	
1010	Ruhe, Henrik Ruhe, Kerstin	
1012	Camén, Carolina	
1016	Malmer, Birgitta Malmer, Mats	
1018	Åsberg, Thomas Elisabeth Wikman	
1023	Wik, Pernilla	
1025	Chris Jordansson Gunnar Jordansson	Genom fullmakt Christina Jönsson
1026	Kjeld Christensen	
1027	Britt Olsson Olsson, Michael	
1029	Andersson, Bengt	
1030	Jönsson, Christina	
1031	Gjester Petterson, Janet Petterson, John Sören	
1033	Norén, Dagmar Norén, Kjell	
1035	Ellwe, Håkan Johnsson, Mariann	Genom fullmakt Bertil Nilsson
1036	Jacobsson, Anita	
1037	Ljungberg, Gunnar	Genom fullmakt Kjell Norén
1038	Johannesson, Else Johannesson, Karl Olov	
1039	Tjerneld, Eva Tjerneld, Ulf	
1040	Broberg, Malin	
1041	Åhs, Lennart	
1042	Nilsson, Bertil Nilsson, Christina	
1056	Haag, Anders	
1057	Danielsson, Lennart	
1062	Magnusson, Berit	Genom fullmakt Lennart Danielsson
1064	Majken Emthammar Lars Emthammar	
1065	Ulla Britt Jansson	Genom fullmakt Carolina Camén
1067	Karlsson, Kenneth	
1072	Gärdeborn, Ing-Britt	Genom fullmakt Anders Wickström
1075	Dahlén, Anna-Greta	Genom fullmakt Yvonne Johansson

18-10-01 17:10

*Handwritten signatures:*  
HH, Ber, EH, H

1077 Johansson, Ywonne	
1078 Fritz Lukas	
1079 Gran, Håkan	
Johansson, Lisbeth	
1080 Wickström, Anders	
1082 Housmand, Abdolreza	Genom fullmakt för Håkan Gran
Housvar, Soraya	
1088 Alexander Sudell	Genom fullmakt Elenor Sivefäldt
1089 Janson, Inga-Lill	
1093 Berglund, Lovisa	Genom fullmakt Emelie Hedin
1094 Torstensson Arvdsson, Monika	Genom fullmakt Inga-Lill Jansson
Arvidsson, Börje	
1096 Lovisa Hemmingsson	Erik Hemmingsson
1099 Börsvik, Britt-Marie	
1101 Högman, Östen	Genom fullmakt Henrik Ruhe
1106 Insulander, Erik	
1107 Aleksic, Alex	
1108 Österholm, Ingegerd	
1111 Ohm Hedlund, Marie	
1112 Axelius, Johan	Ej närvarande, ej giltig fullmakt
1114 Sivefäldt, Elenor	
1125 Abdon, Tommie	Genom fullmakt Pernilla Wik
1130 Rehn, Axel	
Olausson, Erika	
1131 Nilsson, Marianne	
1137 Amlie, Jens Gustav	
1146 Westlund, Nils-Erik	Genom fullmakt Anders Haag
1147 Hedin, Emelie	
Käll, Simon	
1154 Belin, Lena	
1155 Magnil, Karl	Genom fullmakt Lennart Åhs
1157 Holmberg, Olle	
1158 Stejmar, Carina	
1159 Lahger, Lotta	
1170 Nordanstedt, Brita	
1182 Ovén, Morgan	Genom Fullmakt Lotta Lahger

## Styrelsens förslag till stadgeändring vid extra föreningsstämma den 18 september 2018 - ett andra beslut

På extra föreningsstämma i Brf Kanalhusen den 15 augusti 2018 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att 44 § i föreningens stadgar ska justeras för att anpassas till gällande lagstiftning. 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. Stadgeändringen kommer att prövas för andra gången vid extra föreningsstämma den 18 september 2018.

### 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 kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen. För beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten och för beslut om överlåtelse av fastigheten erfordras samtycke av alla medlemmar.

### 44 § 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.*

Stadgarnas nuvarande lydelse innebär att inga väsentliga förändringar kan ske för det fall inte samtliga medlemmar samtycker. Enligt den föreslagna justeringen skulle istället föreningen hänvisa till gällande lagstiftning för att avgöra vilka röstregler som ska gälla för olika typer av beslut som fattas på föreningsstämma. Vid extra föreningsstämman den 15 augusti framfördes uppfattningen att hänvisningen var otydlig. Därför utlovade styrelsen till denna stämma en närmare redogörelse för vilka bestämmelser som avses. Denna lämnas nedan.

*Handwritten signatures: Jh, BH, EH, JT*



Enligt bostadsrättslagen<sup>1</sup> ska beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Föreningsstämmans beslut utgörs som huvudregel av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna.<sup>2</sup>

För att ett beslut ska vara giltigt krävs i följande fem fall särskild majoritet.

#### 1. *Ändring av insats*

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet.

Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### 2. *Ökning av samtliga insatser*

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet.

Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

#### 3. *Förändring av lägenhet*

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### 4. *Utvidgning*

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

#### 5. *Överlåtelse av hus med bostadsrättslägenheter*

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, är beslutet giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet.

<sup>1</sup> Bostadsrättslagen (1991:614), 9 kap. 15-16 §§

<sup>2</sup> Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, 6 kap. 33 § och Bostadsrättslagen (1991:614), 9 kap. 14 § 1 st



Även i vissa andra fall finns särskilda majoritetsregler reglerade i bostadsrättslagen. Det gäller exempelvis beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, beslut om stadgeändringar och beslut om likvidation.

**Styrelsens förslag till beslut vid föreningsstämma den 18 september 2018**

Föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att genomföra försäljning av fastigheten Lantmätaren 10 till Brf Lagberget eller ett för ändamålet bildat särskilt atiebolag i enlighet med beslut vid extra föeriningsstämma den 27 juni 2017.

Styrelsen skall påbörja verkställandet av ovan beslut så snart den stadgeändring som röstats igenom på extra föreningsstämma den 18 september 2018 registrerats hos Bolagsverket i enlighet med 7 kap. 25 § bostadsrättslagen (1991:614).

*Jan Ben* *CH* *EF*

Vid den extra föreningsstämman lämnades in 13 likalydande reservationer med följande text.

**Reservation mot beslutet på Kanalhusens extrastämma den 18 september**

Jag reserverar mig mot beslutet under punkt 9 på Kanalhusens extrastämma med följande motivering och skrivning till protokollet:

Styrelsens hantering av försäljningen av huset har varit undermålig av följande skäl:

1. Att endast ett företag erbjöds lägga bud på huskroppen, där det är känt att åtminstone en person i styrelsen har ett nära samröre med köparen. Fler aktörer borde fått möjligheten att lägga bud.
2. Bristen på information och underlag om och inför affären, inklusive hur styrelsen har hanterat jävssituationen.
3. Att inte styrelsen rådfrågat någon expert för hjälp att beräkna kostnader för ombyggnaden, vare sig huset ska säljas eller byggas om i egen regi.
4. Styrelsens ointresse att utreda ombyggnad av lokalerna i egen regi (med hjälp av en inhyrd expert och projektledare). Då skulle man slippa extra kostnader för fysisk delning av befintlig fastighet. Risken är kalkylerbar.
5. Att styrelsen på extrastämman 2017-06-21 varnade för personliga reavinstbeskattningar vid ombildning i egen regi, vilket påverkade flera medlemmar inför omröstningen. Men det visade sig vara felaktigt. En direkt fråga till Skatteverket gav ett tydligt nej i den frågan.

Det avtal om försäljning som styrelsen tecknat är oförsvarligt förmånligt för Prepart, där fördelningen av förtjänsten ger 70% till Prepart och 30% till Kanalhusen. Baserat på Preparts egen försiktiga budget, innebär det att Prepart tjänar 14 miljoner. Mer troligt (genom jämförelser och beräkningar) blir Preparts förtjänst 28 miljoner.

Delar av Kanalhusens egendom och tillgångar säljs därför nu till underpris, till skada för medlemmarnas ekonomiska intressen, i strid mot stadgarna §1.

Karlstad 2018-09-18

Reservationerna var undertecknade av bl a Anders Wickström.

Handwritten signatures in blue ink, including one that appears to be 'Anders Wickström' and another that looks like 'EK' followed by a flourish.