

**Protokoll fört vid föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Kanalhusen
den 18 februari 2019 på Scalateatern Karlstad.**

1 § Stämmans öppnande

Carolina Camén hälsade i egenskap av ordförande i föreningen alla välkomna till föreningsstämman. Hon berättar kort om föreningens historia och informerade om att det blir en frågestund efter stämman.

Ordförande gick också igenom syftet med föreningsstämman och vilka frågor som enligt stadgarna kan tas upp, att det finns en formell dagordning samt att stämman inte kan ta beslut om sådant som inte skickats ut i samband med kallelse och dagordning. Orsaken är att de medlemmar som inte kommer till stämman skall veta vilka frågor som skall behandlas. Slutligen togs några ordningsfrågor upp, bland annat att frågor under mötet ska ställas i mikrofon och att frågeställarna ska sitta kvar på sina platser.

Därefter förklarade ordförande stämman för öppnad.

2§ Dagordning

Föreningens ordförande frågar om stämman kan godkänna dagordningen.

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

3§ Val av ordförande för stämman

Carolina Camén föreslår att Bertil Nilsson blir ordförande för stämman.

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

4§ Protokollförare

Stämмоordföranden anmäler att han utsett Kristina Fransson att föra protokollet.

5§ Justeringsmän tillika rösträknare

Henrik Ruhe föreslår att Niklas Lehresjön och Lena Belin utses till justeringsmän.

Stämman beslutar att till justeringsmän, tillika rösträknare, välja Niklas Lehresjön och Lena Belin.

6§ Stämmans utlysande

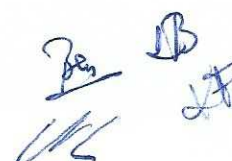
Enligt föreningens stadgar skall kallelse till föreningsstämma delas ut till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast fyra veckor före stämman. Carolina Camén berättar att kallelsen delades ut den 19 januari, den har meddelats på hemsidan och att en påminnelse har delats ut.

*Stämman konstaterar
att stämman är stadgeenligt utlyst.*

7§ Röstlängd

Samtliga närvarande har prickats av i medlemsförteckningen när de kom till stämmolokalen. De som företrätts genom giltig fullmakt har också förts upp i röstlängden. 45 medlemmar är närvarande och 9 fullmakter har lämnats in, röstlängden består alltså av 54 personer.

*Stämman beslutar
att godkänna röstlängden enligt bilaga 2.*



8§ Föredragning av styrelsens årsredovisning

Carolina Camén går igenom årsredovisningen för verksamheten under räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Bland annat nämndes den omfattade tak- och fasadrenoveringen och att balkongerna på Herrgårdsgatan 4 bytts ut. Omställningen av Norra Kyrkogatan 6 har också pågått under verksamhetsåret. Föreningen har också fått en ny hemsida.

Det ekonomiska resultatet visar på ett underskott på 2 109 000 kronor. Det beror bland annat på nya redovisningsregler för avskrivningar och att vi fått minskade hyresintäkter sedan kommunen lämnat lokalerna på Norra Kyrkogatan 6. Omfattande investeringar ibland annat hissar, tak och fasader har genomförts utan nya lån och ingen avgiftshöjning har genomförts sedan föreningen bildades år 2011. Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 8 017 883 kronor i likvida medel och soliditeten låg på 53 procent.

Niklas Lehresjön begär ordet och förklarar hur avskrivningsreglerna fungerar.

Anders Wikström begär sedan ordet och framför att han anser att förvaltningsberättelsen innehåller sakfel vad gäller styrelsens hantering av Norra Kyrkogatan 6.

*Stämman beslutar
att årsredovisningen läggs till handlingarna.*

9§ Föredragning av revisorns berättelse

Föreningens revisor Urban Johansson från WeAudit Sweden AB föredrar revisionsberättelsen och tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

*Stämman beslutar
att revisionsberättelsen läggs till handlingarna.*

10§ Beslut om fastställande av resultat och balansräkning

Ordförande frågar om stämman kan gå till beslut.

Anders Wickström yrkar att stämman inte ska fastställa resultat och balansräkningen.

Diskussionen förklaras sedan avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att fastställa resultat och balansräkningen.*

Anders Wickström reserverar sig mot beslutet. Se bilaga 3.

11§ Beslut om resultatdisposition

Ordförande frågar om stämman kan gå till beslut.

Diskussionen förklaras avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.*

12§ Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Anders Wickström framför synpunkter om styrelsens hantering av försäljningen av Norra Kyrkogatan 6 och om hur styrelsen hanterade frågan på den extra föreningsstämma den 18 september 2018.

Han yrkar att styrelsen inte beviljas ansvarsfrihet.

Ordförande Bertil Nilsson förtydligar att det var han, i egenskap av ordförande vid extrastämman, som ansvarade för valet av procedurordning vid stämman, inte styrelsen.

Ordförande frågar därefter om stämman kan gå till beslut.
Diskussionen förklaras avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.*

Anders Wickström reserverar sig mot beslutet. Se bilaga 4.

13§ Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisioner för nästa verksamhetsår

Valberedningen har bestått av Bengt Andersson, Bertil Nilsson och Emelie Hedin.
Valberedningsförslag föredras av Emelie Hedin och hon framför valberedningens förslag.

Diskussionen förklaras avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att följa valberedningens förslag som innebär att styrelsen disponerar ett inkomstbasbelopp för
2018/2019 för generell arvodering av styrelseledamöter och suppleanter. Styrelseledamot och
suppleant erhåller därutöver 1/100 av inkomstbeloppet för deltagande på sammanträde. Styrelsen
beslutar, efter förslag av ordförande, hur det generella arvodet skall fördelas.*

14§ Beslut om antalet ledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter

Valberedningens representant Emelie Hedin föredrar valberedningens förslag, som innebär
oförändrat antal jämfört med tidigare år.

Diskussionen förklaras avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att styrelsen ska bestå av sju ledamöter, två suppleanter och att det ska vara en ordinarie revisor
och en revisorssuppleant.*

15§ Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen förklarar att Caroline Lundqvist och Maria Wollbrand har flyttat och att Karl Magnil
avböjt omval samt att Henrik Ruhe önskar lämna sin plats som ordinarie ledamot och istället bli
suppleant i styrelsen.

Carolina Camén, Karl-Johan Larsson och Lennart Åhs har alla ett år kvar på sin valperiod.

Valberedningen föreslår:

Thomas Åsberg	ledamot, omval 2 år, har tidigare varit ledamot
Johan Larsson	ledamot, nyval 2 år
Conny Rexed	ledamot, nyval 2 år
Lovisa Berglund	ledamot, nyval 2 år, har tidigare varit suppleant
Henrik Ruhe	suppleant, 1 år, har tidigare varit ledamot
Kristina Fransson	suppleant, 1 år nyval

Diskussionen förklaras avslutad.

*Föreningsstämman beslutar med acklamation
att utse ledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag.*



16§ Val av revisor och revisorssuppleant

Valberedningen föreslår omval av Urban Johansson, på ett år som revisor och omval av Mikael Gustavsson som revisorssuppleant på ett år. Båda arbetar på WeAudit Sweden AB.

Diskussionen förklaras avslutad.

Föreningsstämman beslutar med acklamation att utse revisor och revisorssuppleant enligt valberedningens förslag.

17§ Val av valberedning

Carolina Camén tackar valberedningen för sitt arbete och berättar att Bengt Andersson avböjt omval. Hon föreslår att den nya valberedningen ska bestå av:

Emelie Hedin, omval 1 år, sammankallande

Bertil Nilsson, omval 1 år

Staffan Molker, nyval 1 år

Diskussionen förklaras avslutad eftersom det inte framförs fler förslag.

Föreningsstämman beslutar med acklamation att välja de tre föreslagna till valberedningen.

18§ Beslut om verksamhetsinriktning för verksamhetsåret 2018-2019

Carolina Camén presenterar styrelsens förslag till kommande verksamhetsinriktning, se bilaga 5. Det handlar bland annat om uppfräschning av trapphus, renovering av portalen på Herrgårdsgatan 4c, fullfölja projektet Norra Kyrkogatan 6 och att utreda förutsättningar för ladd-stationer för elbilar och uppvärmning av trottoarer för halkbekämpning.

Niklas Lehresjön påminner om den motion som blev antagen vid förra stämman om vikten av att ta fram en tidsplan för renovering av trapphusen om de inte kan starta under innevarande verksamhetsår.

Diskussionen förklaras sedan avslutad.

Föreningsstämman beslutar med acklamation att godkänna styrelsens förslag till verksamhetsinriktning.

19§ Stämmans avslutande

Carolina Camén tackar Bengt Andersson för att han under många år engagerat sig i föreningens arbete och hon tackar Henrik Ruhe för hans ovärderliga insatser i styrelsen. Båda får en applåd. Hon tackar också Bertil Nilsson för att han varit ordförande för stämman och Kristina Fransson för att hon skriver protokollet.

Stämmans ordförande förklarar därefter stämman avslutad.



Vid protokollet



Kristina Fransson

Justeras



Bertil Nilsson
Stämmoderförande



Niklas Lehresjön



Lena Belin

Protokollet slutligt justerat den 10 mars 2019.

Bilaga 2
Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

Röstlängd vid föreningsstämma den 18 februari 2019

Lägenhet	Namn	Kommentar
1001	Larsson, Felix	
1003	Aas, John	
1006	Widlund, Christina	
1008	Fransson, Kristina	
1009	Persson, Christina	
1010	Ruhe, Henrik	
1012	Camén, Carolina	
1016	Malmer, Birgitta	
1018	Wikman, Elisabeth	
1019	Dahlén, Ann-Marie	
1022	Johansson, Björn	
1023	Wik, Pernilla	
1024	Molker, Staffan	
1025	Jordansson, Chris	
1027	Olsson, Britt	
1029	Andersson, Bengt	
1031	Gjester Petterson, Janet	
1033	Norén, Kjell	
1034	Moltheus, Märten	
1035	Ellwe, Håkan	
1036	Jacobsson, Anita	
1037	Ljungberg, Margareta	
1038	Johannesson, Else	
1039	Tjerneld, Eva	
1041	Åhs, Lennart	
1042	Nilsson, Christina	
1056	Haag, Anders	
1057	Danielsson, Lennart	
1062	Magnusson, Berit	Genom fullmakt
1065	Jansson, Ulla-Britt	Genom fullmakt
1069	Englund, Agneta	
1072	Gärdeborn, Ing-Britt	Genom fullmakt
1075	Dahlén, Anna-Greta	
1077	Johansson, Ywonne	
1080	Wickström, Anders	
1082	Houshmand, Abdolreza	
1092	Andersson, Christoffer	Genom fullmakt
1093	Berglund, Lovisa	Genom fullmakt
1096	Hemmingsson, Lovisa	
1105	Borgström, Yvonne	
1107	Aleksic, Alex	
1113	Lehresjön, Niklas	
1119	Ohlsson, Arne	
1125	Ardon, Tommie	Genom fullmakt
1131	Nilsson, Marianne	
1146	Westlund, Nils-Erik	Genom fullmakt
1147	Hedin, Emelie	
1150	Pellas, Mathilda	
1154	Belin, Lena	
1155	Magnil, Karl	Genom fullmakt
1170	Nordenstedt, Brita	Genom fullmakt
1177	Persson, Åsa	

1182	Ovén, Morgan	
1183	Salander, Eva-Lis	

Bilaga 3

**Skriftlig reservation till protokollet under punkt 10,
Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Förvaltningsberättelsen innehåller sakfel och döljer konsekvenserna av styrelsens hantering av kontorsfastigheten som kommunen hyrt.

Exempel 1, under rubriken Kassaflöde:

Styrelsen resonerar om det negativa kassaflödet (-4.5 miljoner) utan att nämna huvudorsaken, dvs att man nu och för all framtid tappar hyresintäkter på 3 miljoner per år.

Under räkenskapsåret har lokalen varit uthyrd under första halvåret. Därför minskade hyresintäkterna "bara" med 1.5 miljoner i den redovisning som ligger på bordet.

Exempel 2, under rubriken Kommentarer till årets resultat:

I årsredovisningen står att "Föreningen redovisar ett negativt resultat om -2.1 miljoner. Detta beror i huvudsak på högre avskrivningar"

Fel! Avskrivningarna detta år är på samma nivå som de senaste fyra åren. Att resultatet har försämrats med över 900 tusen beror på uteblivna hyresintäkter. Resultatförsämringen har mildrats något av lägre räntekostnader.

Exempel 3, under rubriken Kommentarer till årets resultat:

I årsredovisningen står att "Föreningen valde att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3) föregående räkenskapsår".

Fel! Föreningen valde att redovisa enligt K3 redan 2014/2015. Det året ökade avskrivningarna kraftigt till 4.9 miljoner, vilket är samma siffra som redovisas nu.

Exempel 4:

I tidigare Förvaltningsberättelser har det funnits med ett kapitel "Framtida händelser efter räkenskapsåret". Det stycket har tagits bort av styrelsen.

Ett år som detta är ett sådant kapitel viktigare än någonsin, eftersom de ekonomiska förutsättningarna ändrats så drastiskt. Där borde styrelsen berätta hur man långsiktigt avser att hantera den försämrade ekonomin, till följd av försäljningen av kontorsfastigheten. Innevarande år kommer ju förlusten att öka med ytterligare minst 1 miljon.

Ansvar för den försämrade ekonomiska situationen ligger hos styrelsen, som valt att tvinga fram en försäljning av kontorsfastigheten till ett företag med vänskapsband till åtminstone en styrelsemedlem. Priset för fastigheten är betydligt lägre än föreningen en gång betalade. Ingen annan aktör gavs tillfälle att lämna anbud.

Styrelsen har heller inte utrett möjligheterna att behålla fastigheten och låta en bygg-entreprenör ställa om lokalerna till lägenheter, något som skulle kunna ge framtida hyresintäkter.

Mer information och bakgrund finns att läsa på www.knas2.se

Mot den bakgrunden yrkas nej i frågan om fastställande av resultat- och balansräkning.

Anders Wickström

Bilaga 4

**Skriftlig reservation till protokollet under punkt 12,
Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmar**

Styrelsen kallade till en extra föreningsstämma den 18 september 2018 angående försäljningen av kontorshuset som kommunen hyrt.

Det ekonomiska underlaget för hela affären hade presenterats för första gången bara en månad tidigare.

På styrelsens initiativ föreslogs att ingen skulle få yttra sig i frågan. Det är en häpnadsväckande inställning och kränkande mot de medlemmar som kommit för att föra en saklig diskussion kring affärens ekonomiska konsekvenser.

Att tillåta och tåla granskning är en av demokratins grundpelare. Styrelsen har därför ett ansvar för att inte följa självklara demokratiska principer.

Styrelsen har dessutom tvingat fram en försäljning av kontorsfastigheten till ett företag med vänskapsband till åtminstone en styrelsemedlem. Styrelsen använde felaktiga förevändningar om personliga reavinsbeskattningar för att få stöd för sitt förslag.

Priset för fastigheten blev betydligt lägre än föreningen en gång betalade.

Ingen annan aktör gavs tillfälle att lämna anbud.

Styrelsen har heller inte utrett möjligheterna att behålla fastigheten och låta en byggentreprenör ställa om lokalerna till lägenheter, som skulle kunna ge framtida hyresintäkter.

Mer information och bakgrund finns att läsa på www.knas2.se

Styrelsen bär ansvaret.

Mot den bakgrunden yrkas nej i frågan om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmar.

Anders Wickström