



Kallelse och handlingar till föreningsstämma för **BRF KANALHUSEN**

Detta är kallelse och handlingar till föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Kanalhusen. Stämman hålls onsdagen den 12 februari 2025 kl 18.30 på Hotell Scandic Winn. Fika serveras från klockan 18.00.

Om du inte kan komma på stämman kan du lämna en fullmakt. Bara den som är medlem, make eller närstående eller som är sambo med en medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Använd bifogad fullmaktsblankett och lämna den i föreningens brevlåda senast 10 februari 2025.

Förutom årsredovisningen får du här övriga dokument:

- Dagordning
- Förslag till arvoden och ersättningar
- Styrelsens förslag till stadgeändringar
- Förslag till verksamhetsinriktning
- Fullmaktsblankett

Valberedningens förslag delas ut separat.

Välkommen!
Styrelsen i Brf Kanalhusen

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

12 februari 2025

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
14. Fråga om arvode till revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Motioner
20. Förslag från styrelsen - stadgeändringar
21. Beslut om verksamhetsinriktning för verksamhetsåret 2024-2025
22. Stämmans avslutande

Valberedningens förslag till arvoden och ersättningar 2024/2025

Valberedningen har i uppdrag att utreda och ge förslag på arvoden och ersättningar till styrelsens ledamöter och suppleanter i Brf Kanalhusen.

Enligt tidigare årsstämmobeslut disponerar styrelsen ett inkomstbasbelopp för arvode till styrelsen. Valberedningen finner ingen anledning att ändra beräkningen och fördelningen av arvodet. Inkomstbasbeloppet för år 2025 är av regeringen fastställt till 80 600 kronor.

Styrelsens ledamöter bör också ha möjlighet att få ersättning när de använder egen bil för att på uppdrag av styrelsen till exempel hämta varor och annat material. Det är lämpligt att knyta ersättningen till Skatteverkets gällande regler för den skattefria ersättningen för resor med egen bil för inkomståret 2025. År 2024 var ersättningen 25 kronor per mil.

Valberedningen föreslår stämman besluta:

Att styrelsen disponerar ett inkomstbasbelopp för 2024/2025 för generell arvodering av styrelseledamöter och suppleanter.

Att styrelseledamot och suppleant därutöver erhåller 1/100 av inkomstbasbeloppet för deltagande på sammanträde.

Att styrelsen beslutar, efter förslag av ordföranden, hur det generella arvodet skall fördelas.

Att styrelsens ledamöter kan erhålla bilersättning motsvarande den nivå som Skattemyndigheten har för skattefri bilersättning.

Karlstad den 16 december 2024

Valberedningen

Carolina Camén, Madeleine Hyllengren och Kristin van Dalen

Styrelsens förslag till stadgeändringar vid föreningsstämma den 12 februari 2025.

Brf Kanalhusens nuvarande stadgar antogs 2018. Styrelsen har gått igenom stadgarna och noterar att det behöver göras några språkliga korrigeringar som inte ändrar innehållet i sak. Styrelsen föreslår därutöver vissa tillägg och ändringar i stadgarna som en följd av nya bestämmelser och ändringar i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Dessa ändringar och tillägg kommenteras nedan.

Enligt bostadsrättslagens 9 kap 23 § är ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om 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 gått med på beslutet.

Styrelsen föreslår att stadgarna ska ändras på följande sätt:

4 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.	Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm. Bostadsrättsföreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta enligt lag eller författning.
---	--

Kommentar: Lagt till att föreningen även har rätt att ta ut inkassoavgift, enligt lag om ersättning för inkassoavgift.

11 § 3 och 4 stycket

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Stycke 1-2 oförändrade sedan tillägg:	<p>För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.</p> <p>Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.</p>
---------------------------------------	--

Kommentar: Det har införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har också lagts till innebärande att en bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen 7 kap 7 §.

12 § 3 stycket

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Stycke 1-2 oförändrade, sedan tillägg:	Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 11 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
--	--

Kommentar: Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med 11 §. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen 7 kap 12 a §.

17 § 3 stycket 3 punkten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

...dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,	...dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
--	---

Kommentar: Tidigare fanns en bolagsavdelning på Patent- och registreringsverket, numera är dock Bolagsverket en egen myndighet.

19 § 9 punkt

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Punkt 1-8 oförändrade, sedan tillägg av p 9;	om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 11 § första eller andra stycket.
--	--

Kommentar: Punkt 9 har lagts till. En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen, 7 kap 18 §.

30 § 1 och 2 stycket

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Styrelsen konstituerar sig själv. I styrelsen skall utses en ordförande, en vice ordförande och en sekreterare.	Styrelsen konstituerar sig själv. I styrelsen ska utses en ordförande, en vice ordförande och en sekreterare. Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.
---	---

Kommentar: En formulering har införts som innebär att om en styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.

32 § 2 stycket

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning) skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämma.	Årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter) ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämman.
---	--

Kommentar: Tillägget innebärande att årsredovisningen även ska innehålla noter och en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen 2 kap 1 §.

40 § 2 stycket

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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.	Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.
--	---

Kommentar: En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lagen om ekonomiska föreningar, 6 kap 18 § gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.

48 § 4 stycke

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Stycke 1-3 oförändrade, sedan tillägg:	Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
--	---

Kommentar: En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen 6 kap 3a §.

Beslutsförslag:

Styrelsen föreslår att stämman godkänner ovanstående ändringar.

Styrelsens förslag till verksamhetsinriktning för verksamhetsåret 2024/2025

Brf Kanalhusens verksamhetsinriktning bygger på föreningens ledord:

- Trivsamt
- Kostnadseffektivt
- Tryggt boende

Dessa aktiviteter vill styrelsen arbeta med under kommande verksamhetsår, utan prioriteringsordning och i mån av tillgängliga resurser:

- Underhålla fastigheten i enlighet med underhållsplanen, bland annat genom att påbörja renoveringen av trapphusen på Herrgårdsgatan och se över tak, fönster och fasader.
- Fortsätta med miljöarbetet och energibesparingar.
- Fullfölja översynen av avtalen med externa hyresgäster.
- Se över och eventuellt omförhandla föreningens avtal med leverantörer av tjänster, till exempel fastighetsförvaltning.
- Se över föreningens modell för försäkringar.
- Arrangera medlemsträffar och gemensamma städ- och arbetsdagar och verka för att fler gemensamma aktiviteter ordnas för att öka trivseln i föreningen.
- Ge löpande information via nyhetsbrev och på hemsida.

Fullmakt 2025

Jag/vi ger fullmakt till
att företräda mig/oss som innehavare av bostadsrättslägenhet nummer
med adress.....
vid Bostadsrättsföreningen Kanalhusens föreningsstämma den 12 februari 2025.

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 2025

.....
Signatur

.....
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), enligt 42§ i föreningens stadgar.

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