

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPASSEN 1, 769616-9965

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 augusti 2015
i Syrisk – Ortodoxa kyrkan, Hallonbergsplan 1, Sundbyberg

§ 1 Stämmans öppnande

Föreningens ordförande, Carlos Musella, hälsar alla välkomna och öppnar därmed stämman.

§ 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd), (Bilaga 1)

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar har skett genom avprickning vid ingången till lokalen genom föreningens ekonomiska förvaltare Rådruum. Vid avprickningen erhålls personliga röstkort.

Då någon sammanställning inte är klar vid stämmans öppnande behandlas frågan om fastställande av röstlängden efter det att stämmans presidium valts.

§ 3 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande för stämman väljs Lars-Erik Blom från Föreningslotsen.

§ 4 Val av mötessekreterare

Stämмоordföranden meddelar att han utsett Bitte Kai-Larsen att föra protokollet.

§ 5 Val av protokolljusterare

Punkten utgår, då den är samma fråga som punkt 6.

§ 6 Val av justeringsman tillika rösträknare

Stämмоordföranden föreslår att det utöver de två justerarna som också är rösträknare utses två extra rösträknare för att förkorta omröstningsprocedurerna.

Till att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll föreslås

- Sam Navabi
- Ove Christensson

Till extra rösträknare föreslås

- Faraj Touma
- Mohammed Adellung

Stämman beslutar,

att välja Sam Navabi och Ove Christensson att jämte ordföranden justera dagens protokoll och fungera som rösträknare.

att välja Faraj Touma och Mohammed Adellung som extra rösträknare.

§ 7 Fastställande av röstlängd och beslut om närvarorätt

De vid avprickningen redovisade fullmakterna granskas av stämмоordföranden och justeringsmännen. Då uppmärksammas att två fullmakter inte finns i undertecknade original. De två fullmakterna ogiltigförklaras och röstkortet återlämnas. Enligt avprickningen upptar därmed röstlängden 94 röstberättigade medlemmar varav 28 genom fullmakter.

Merad Navabi, yrkar att fullmakterna ska underkännas eftersom fullmaktslämnarnas identitet inte är kontrollerade genom deras ID-handlingar inte visas upp eller att fullmakterna är bevitnade.

Stämмоordföranden redovisar att bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar inte ställer några krav på att fullmaktsgivarens ID-handling ska visas upp eller att fullmakterna ska vara bevitnade,

Stämman beslutar genom votering med röstsiffrorna 20 för och 56 emot,

att avslå Merad Navabis yrkande och därmed godkänna fullmakterna och fastställa röstlängden.

Touma

Redovisas förteckning över övriga närvarande

Revisor:

Per Lundfors

Medlemmar utan rösträtt:

Said Alaeipour, Andres Barrios Alba, Gianina Cancino

Biträden:

Zhanda Canline, Mouratidis Kostas, Bryan Menezes, Dee Omar, Eugenia Antoniaida

Lokalhyresgäster:

Juan Garcia och Eva Åslund, AB Reservdelar

Övriga:

Said Asfar, Toma Fastigheter

Daniel Jensen, Jensen & Drift och underhåll

Elin Winge och Linda Stockhem, Rådrum

Lars-Erik Blom, Föreningslotsen (stämмоорdförande)

Bitte Kai-Larsen, Svensk Bostadsutveckling AB (protokollförare)

Daniel Baharloe yrkar att inga andra än stämmans funktionärer, medlemmar och ombud ska få närvara på stämman.

Stämman beslutar

att medlemmar utan rösträtt, lokalhyresgäster samt övriga närvarande har rätt att närvara på stämman.

Vid justering av röstlängden kl.21.10, redovisas 95 röstberättigade varav 29 genom fullmakter.

Justeringsanmärkning

Vid upprättande och justering av stämmoprotokollet noteras fel i avprickningslistan och de redovisade fullmakterna enligt följande:

Två markerade fullmakter saknas och en giltig fullmakt är inte noterad som fullmakt. Med hänsyn till de fysiska fullmakterna bör den korrekta röstlängden uppta 94 röstberättigade varav 29 genom fullmakt.

§ 8 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Kallelse till ordinarie stämma skall ske senast två veckor före stämman och får tidigast ske fyra veckor före stämman.

Stämman beslutar,

att anse sig behörigen kallad.

§ 9 Godkännande av dagordning (Bilaga 2 – Dagordning)

Inför stämman har förslag om begäran av om särskild granskning framställts av 47 medlemmar. En sådan begäran måste, enligt 9 kap. 26 § i bostadsrättslagen jämfört med 8 kap. 17 § i lagen om ekonomiska föreningar behandlas på en ordinarie föreningsstämma, även om den inte finns med i dagordningen. Stämмоорdföranden föreslår att punkten särskild granskning läggs som en egen punkt på dagordningen efter punkt 13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Det i samma skrivelse framförda yrkandet om att styrelsens ledamöter inte ska beviljas ansvarsfrihet kommer automatiskt att behandlas under motsvande punkt på dagordningen.

Stämмоорdföranden föreslår vidare att styrelsens redovisning avseende Kontorshotellet, rubricerad som "Köp- och Säljanalys för Kontorshotellet" behandlas under punkten "Föredragning av styrelsens årsredovisning, avsnittet "Väsentliga händelser under räkenskapsåret"

Stämman bifaller stämмоорdförandens ändringsförslag



Daniel Baharloie yrkar att frågan om arvoden flyttas så att den kommer efter punkt 19.

Stämman beslutar,
att avslå Daniels Baharloies förslag,
att i övrigt fastställa dagordningen

Lokalhyresgästen Juan Garcia från AB Reservdelar presenterar kortfattat företagets verksamhet. Föreningens fastighetsförvaltare, Daniel Jensen berättar om vattenskador.

§ 10 Föredragning av nya stadgar

Punkten utgår då stadgarna vid datum för dagens stämma, ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

§ 11 Föredragning av styrelsens årsredovisning (Bilaga 3 – Årsredovisning)

Stämмоordföranden gör en genomgång av årsredovisningen. Årsredovisningen genomgås rubrik för rubrik och förklaras utförligt. Under redovisningen ges möjlighet att ställa frågor.

Fråga, hur många hyresrätter finns?

Svar från ordföranden Carlos, ca.36 st.

Fråga, var finns intäkterna för sålda lägenheter redovisat?

Stämмоordföranden svarar att försäljningen redovisas som upplåtelseavgift och redovisas som eget kapital. Insatser 5 580 000 kr, upplåtelseavgifter 2 855 750 kr i årsredovisningen not.16, *eget kapital*.

Fråga, vad innebär hyreskostnaden i redovisningen?

Carlos redogör för uppgörelsen med Förvaltaren enligt bilaga 4, *Köp- och säljanalys för kontorshotellet*.

Fråga, vem får betala kostnaden för skadegörelser?

Svar från ordföranden Carlos, föreningen skickar en räkning om man vet vem som har orsakat skadan, i annat fall får föreningen stå för kostnaden.

(Styrelsens redovisning Köp- och säljanalys för kontorshotellet (Bilaga 4))

Styrelseordföranden Carlos redogör för skrivelsen som delats ut till alla medlemmar

Stämman beslutar,

att lägga årsredovisningen till handlingarna samt;

att lägga styrelsens redovisning avseende Kontorshotellet till handlingarna.

§ 12 Föredragning av revisionsberättelsen och styrelsens kommentarer

Föreningens revisor Per Lundfors från revisionsbolaget Grand Thorntorn, gör en redovisning över hur revisionen har utförts varefter han föredrar revisorernas berättelse. **(Bilaga 5)**

Beträffande själva årsredovisningen finns inga anmärkningar varför förslaget är att stämman ska fastställa resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Beträffande revisionsberättelsens rapport avseende andra krav enligt lagar och andra förordningar redovisar revisorn att han, när det gäller styrelsens beslut i december 2014, att överlåta exploateringsrätten till extern part för 2,5 miljoner kronor, samt besluten under 2014 att upplåta tre bostadslägenheter till hyresgäster utan att prissättningen styrkts, inte kan bedöma om besluten inneburit någon skada för föreningen.

Revisorn kan därför varken till- eller avstyrka att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisorn tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Revisorn riktar vidare anmärkning mot styrelsen för att ombyggnad av den befintliga lokalen det tidigare kontorshotellet samt beslut om exploatering eller upplåtelse av denna fattats utan stämmobeslut då han bedömer att det är en väsentlig förändring som kräver stämmobeslut enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorn anmärker vidare på att han anser att styrelsen har brutit mot föreningens stadgar genom att årsavgifterna har varit otillräckliga för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt avsättning för framtida fastighetsunderhåll

Slutligen noterar revisorn att årsredovisningen inte har upprättats i stadgeenlig tid. Detta dock utan styrelsen förskyllan då den tidigare ekonomiska förvaltaren RESTATE överlämnade felaktiga handlingar. Detta medförde att bokslutet fick lov att göras om

Fråga, när kommer betalningen för kontorshotellet att redovisas?

Revisor Per Lundfors svarar att de redovisas i årsredovisningen 2015.

Fråga, hur bestämdes priset för kontorshotellet?

Ordföranden Carlos svarar att man tagit in flera offerter, där högstbjudande köpte.

Styrelsens kommentarer till revisionsberättelsen 2014 (Bilaga 6)

Styrelsens kommentarer redovisas

Stämman beslutar,

att lägga revisorernas berättelse och styrelsens kommentarer till handlingarna.

§ 13 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutar, i enlighet med styrelsens förslag fastställa resultaträkningen och balansräkningen för 2014.

§ 14 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämмоordföranden redogör för förutsättningarna för beslut om ansvarsfrihet. Beslutet fattas med enkel majoritet, men om minst 10 % av de röstberättigade (16 medlemmar) inte beviljar ansvarsfrihet, har frågan om ansvarsfrihet inte beviljats. De som är emot att bevilja ansvarsfrihet har då ett år på sig att stämman styrelsens ledamöter inför domstol om de anser att ledamöterna orsakat skada för föreningen.

Stämman beslutar genom votering med röstsiffrorna 56 för och 21 emot, att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Då 21 medlemmar har röstat mot ansvarsfrihet är den dock inte beviljad enligt redovisningen ovan. Har inga skäl angivits under året är ansvarsfrihet beviljad när året har gått.

§ 15 Fråga om särskild granskning

Stämмоordföranden förklarar vad en särskild granskning genomförd av Bolagsverket innebär, granskningen bekostats av föreningen.

Efter en längre debatt yrkar Adam Wisniewski på streck i debatten.

Stämman beslutar,

att bifalla yrkandet om streck i debatten.

Justering av yrkanden

Yrkande om särskild granskning enligt skrivelse. Öppet brev till styrelsen Brf Kompassen 1:

1. Beslut om att Bolagsverket skall utse en särskild granskare av föreningens förvaltning och räkenskapsår för verksamhetsåren 2013 och 2014.

Ytterligare yrkanden:

2. Amanda Berggren, granska om styrelsen hantering av försäljning och omvandling av det tidigare kontorshotellet under 2014 och 2015 orsakat föreningen skada.

3. Mohammed Adelung, granska om försäljning av tre hyreslägenheter till befintliga hyresgäster utan att ha gjort en marknadsmässig värdering har förorsakat föreningen skada.

4. Daniel Baharloie, granska om alla upphandlingar av konsulttjänster och arbeten har skett genom konkurrensutsättning eller om uppdragen har gått till styrelsen närstående personer eller företag och därmed kan ha förorsakat föreningen skada under 2013-2014.

5. Carlos Musella, granska om uppdelning lägenhet Hallonbergsplan 2 lgh 1204 (Daniel Baharloie), utan stämmobeslut, förorsakat föreningen skada.

Stämman justerar samtliga yrkanden.

På talarlistan anmäler sig endast Adam Wisniewski. Efter Adams anförande förklarar stämмоordföranden debatten avslutad.

Frågan om särskild granskning,

Voteringsprocedur.

Röstningen genomförs genom att de röster som vill bifalla förslagen räknas för att fastställa om de utgör mer än 10 % av samtliga röstberättigade, vilket betyder att granskningen ska begäras oavsett om förslaget avslås eller bifalls. För att fastställa bifall eller avslag sker försöksvotering med handuppräkning utan rösträkning göras avseende förslagen 1-4 och votering med rösträkning avseende förslag 5.

1. Granskning av verksamheten 2013-2014 enligt skriftligt förslag till stämman

Bifall, 15 röster. Avslag, majoritet

Då de som bifaller förslaget är mindre än 10 % av de röstberättigade har stämman avslagit förslaget.

2. Försäljning Kontorshotellet,

Bifall, 19 röster. Avslag, majoritet.

Då de som bifaller förslaget är fler än 10 % av de röstberättigade har stämman bifallit förslaget.

3. Försäljning lägenheter

Bifall, 16 röster. Avslag, majoritet

Då de som bifaller förslaget är fler än 10 % av de röstberättigade har stämman bifallit förslaget.

4. Upphandling konsulttjänster

Bifall, 22 röster. Avslag, majoritet

Då de som bifaller förslaget är fler än 10 % av de röstberättigade har stämman bifallit förslaget.

5. Delning av lägenhet

Bifall, 29 röster. Avslag, 17 st.

Stämman har därmed bifallit förslaget

§ 16 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Stämman beslutar,

att disponera förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

§ 17 Fråga om arvoden.

Förslag om 3000 kr per lägenhet (196 st.) dvs. 588 000 kr exklusive sociala kostnader.

Inga andra förslag.

Stämman *beslutar* att fastställa förslaget om arvodet för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma till 588 000 kr, att fördelas inom styrelsen.

§ 18 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen består idag av 7 ledamöter och 5 suppleanter.

Förslag oförändrat antal

Stämman beslutar

att styrelsen ska bestå av 7 ledamöter och 5 suppleanter.

plu

§ 19 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Nominerade ordinarie ledamöter:

Förslag omval avsittande:

Ove Christensson
 Anna-Maria Makdessi Delsmyren
 Elias Mounayerji
 Carlos Musella
 David Persson
 Magnus Persson

Övriga:

Jalal Rashidi
 Mackis Chatzikiriakos
 Münire Chamon
 Daniel Baharloie
 Sam Mohammadi
 Mohammed Adelung
 David Blomfield
 Mehrab Navabi
 Tryggve Backman
 Alexis Alsén
 Zhara Al-Atvash

Stämman *beslutar*, efter försöksvotering med handuppräckning utan rösträkning, att välja följande som ordinarie ledamöter intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Ove Christensson	Omval
Anna-Maria Makdessi Delsmyren	Omval
Elias Mounayerji	Omval
Carlos Musella	Omval
David Persson	Omval
Magnus Persson	Omval
Mackis Chatzikiriakos	Nyval

Nominering suppleanter:

René Malmgren
 David Höglund
 Natalie Selin
 Marwin Stahlhacke
 Jalal Rashidi
 Münire Chamon
 Daniel Baharloie
 Sam Mohammadi
 Mohammed Adelung
 David Blomfield
 Mehrab Navabi
 Tryggve Backman
 Alexis Alsén
 Zhara Al-Atvash

Stämman *beslutar*, efter försöksvotering med handuppräckning utan rösträkning, att välja följande som suppleanter intill nästa föreningsstämma.

René Malmgren	Omval
Marwin Stahlhacke	Nyval
Jalal Rashidi	Omval
Münire Chamon	Omval
Mehrab Navabi	Nyval

Stämman *beslutar* fastställa Inträdesordningen för suppleanterna som ovanstående.

§ 20 Val av revisor och suppleant för denne

Stämman beslutar,

att välja, Grant Thornton till revisionsbolag med Per Lundfors som huvudansvarig revisor.

§ 21 Behandling av ev. inkomna motioner.

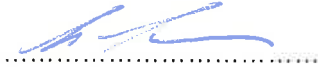
Inkomna frågor har behandlats under punkten 14, inga andra motioner har inkommit.

§ 22 Stämmans avslutande

Stämмоordföranden tackar deltagarna och önskar lycka till.

Stämмоordförande

Vid protokollet



Lars-Erik Blom




Bitte Kai-Larsen

Justeras:

Justeras:



Sam Navabi



Ove Christensson