

2015-01-30

Styrelsen Brf Lindormen 4
Att: Ordförande Johan Nogeman m fl.

Motion till ordinarie föreningsstämma i Brf Lindormen 4, Stockholm

Begäran om ändring av antagna andelstal

Då vår andel, lägenhet 43, genom tidigare beslut åsatts ett för högt andelstal, nära nog dubbelt så högt utifrån en jämförelse i förhållande till dess area gentemot den totala arean i föreningen, och då detta beslut även strider mot likhetsprincipen i associationsrättslig mening, så hemställer vi om att föreningen beslutar om ändring enligt nedan.

Enligt uppgift från er så har tidigare beslut grundats på tre följande skäl

- En bostadsrättslokal har ett högre marknadsvärde än en bostadsrättslägenhet
- Det faktum att vår andel kan ägas av en juridisk person
- Att vår lokal skulle medföra större kostnader för föreningen än en bostadsrättslägenhet

Enligt vår klara mening så bör fördelningen av en förenings kostnader utgå ifrån rättvisa principer och då bör kostnader förslagsvis fördelas enligt förbrukning.

Då två av de tre argumenten ovan grundas på något i sammanhanget helt irrelevant med utgångspunkt ifrån förbrukningen, så faller dessa direkt.

Alla och envar förstår säkert, att begreppet juridisk person inte har något som helst med avgifter att göra.

Detta gäller också argumentet "högre marknadsvärde". Det är dessutom högst tveksamt, om det finns eller har funnits någon sådan skillnad. Det torde snarare förhålla sig så, att bostadsrättslägenheterna bör anses ha ett högre marknadsvärde med vindslägenheterna som högst. I analogi med detta resonemang borde andelstalen för dessa värderas upp högst väsentligen.

Vad sedan gäller argumentet, att vår lokal medför "högre kostnader" så är det nog snarare tvärtom. Som bekant ligger vår lokal på bottenvåningen. Den saknar dusch, badkar och hushållsfaciliteter. Vi använder inte ens hissen. Vi ligger således inte föreningen till last bl a med avseende på trapphusstädning, vattenförbrukning, sophämtning och/eller värme. Vi hävdar därför, att vår lokal relativt sett medför lägre kostnader än bostadsrättslägenheterna.

Sammanfattningsvis så motiverar inget av de tre redovisade argumenten en relativt sett högre avgift utan snarare en lägre. Argumenten och tidigare beslut strider därför mot i vart fall likhetsprincipen, men sannolikt också mot generalklausulen enligt nedan.

Vi förstår dock, att man inte kan eller bör skipa millimeterrättvisa med avseende på avgiften. Istället bör man tillämpa en schablon och i detta fall är arean enligt nedan att rekommendera.

Ändringen bör således bestå i, att samtliga andelar i föreningen erhåller ett andelstal i relation till sin area gentemot föreningens totala area och att sedan avgifterna grundas på en fördelning av föreningens kostnader i förhållande till de nya andelstalen.

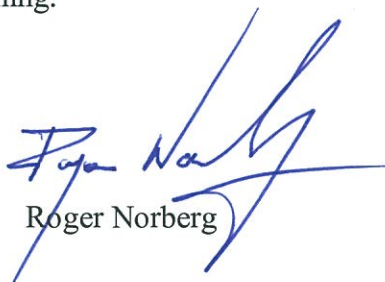
Det tidigare beslutet skulle också kunna anses stå i strid med generalklausulen enligt lagen om ekonomiska föreningar, men då det enligt er uppgift uppenbarligen saknas dokumentation över det tidigare fattade beslutet så kan det svårligen nu sökas närmare grund för om beslutet fattats på ett för vår andel otillbörligt vis. Vi förbehåller oss dock rätten att vid fall av bättre dokumentation återkomma med denna grund. Denna dokumentation ansvarar föreningen för och vi emotser den snarast.

Avslutningsvis vill också påpeka, att vi i vår tidigare kommunikation i denna fråga yrkat på en retroaktiv reglering av hittills erlagda avgifter i händelse av ändring. Det har dessvärre inte funnits utrymme att här och nu finna uppgifter för ett juridiskt stöd i denna fråga, varför vi ber att få återkomma efter närmare granskning.

Med vänlig hälsning

Unikaboxen AB

Richard Lindström



Roger Norberg

Denna motion har sänts till styrelsen enligt nedan angivna e-postadresser:

Johan Nogeman, johan@lindormen4.se (ordförande)
Christer Svensen, christer@lindormen4.se
Helene Gerschman, helene@lindormen4.se
Karin Järund, karin@lindormen4.se
Rikard Ehnborg, rikard@lindormen4.se