

Saltsjöbaden 2019-11-04

Nacka kommun  
Enheten för fastighetsförvaltning  
Granitvägen 15  
13140 Nacka

### **Begäran om omförhandling av avtal av den 21 juni 1989 mellan Nacka kommun och Brf Neglinge torg nr 2**

Som framgår av bifogat Exploateringsavtal innehar Nacka kommun (Kommunen) en lokal med bostadsrätt i en fastighet tillhörig Brf Neglinge torg nr 2 (Föreningen), se avtalet, bil 1.

Enligt avtalet ska årsavgiften för denna lokal vara baserad enbart på driftskostnader, innebärande att innehavaren av bostadsrätten till lokalen inte – till skillnad från övriga bostadsrättshavare – ska debiteras för vare sig räntor eller amorteringar avseende Föreningens lån, se avtalet § 7, näst sista och sista stycket, samt den Ekonomiska planen, p 9, bil 3. Som framgår anges skälet till denna särbehandling vara att ”bostadsrättshavaren till lokal A själv bekostar inredningen av lokalen.”

Konsekvenser framgår av bil 2. Lån och räntor för Brf Neglinge torg nr 2. Föreningen anser att det är oskäligt att Kommunen/Lokal A, som enbart betalar sin andel av driftskostnaderna, tillgodogörs förmögenhetsökningar utan att betala något för Föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Det orimliga i avtalsvillkoret kan illustreras med ett exempel: Om Föreningen skulle höja avgiften för övriga bostadsrättsinnehavare för att kunna amortera av lånen, skulle innehavaren till bostadsrätten till lokal A, när lånen har amorterats, kunna tillgodogöra sig ökningen av Föreningens förmögenhet efter sin andel utan att ha medverkat på något sätt till värdeökningen.

Föreningens lån från början uppgick till 17 136 000 kr och lokalen A:s andel till 13,03%. Lånen uppgår idag till 11 515 000 dvs lånen har amorterats med 5 600 000 kr. Detta innebär att 729 680 kr har tillgodogjorts innehavaren av lokal A, Kommunen.

Av bil 2. framgår vidare den andel av betalda räntor som faller på Lokal A, men som undantagits från debitering. Totalt under åren uppgår dessa till 2 882 980 kr. Med en ränteberäkning med 5% (en mycket måttlig räntesats över den aktuella perioden) blir värdet av de belopp som undantagits efter beräkning ränta på ränta totalt 7,2 mkr.

Föreningen begär

- att Kommunen, efter sin andel i Föreningen – i likhet med övriga föreningsmedlemmar – i fortsättningen ska vara med och ersätta Föreningen för dess kapitalkostnader.
- att Kommunen till Föreningen betalar 729 680 kr vilket belopp genom amortering tillgodogjorts Kommunen
- att Kommunen till Föreningen betalar sin andel av räntor för de senaste två åren totalt 59 123 kr (preskriptionstiden för brf gentemot medlem är 2 år).

Föreningen emotser att Kommunen bekräftar mottagandet av detta brev och att Kommunen anger sin inställning till Föreningens begäran.

Med vänlig hälsning

- Bilagor
1. Exploateringsavtal
  2. Lån och räntor för brf Neglinge torg nr 2
  3. Ekonomisk plan för brf Neglinge torg nr 2