

Karl-Johan Österman
Museigatan 2 D 41
10600 EKENÄS

Tel-040 5116443
kj@kjosterman.com

Ekenäs 2014-07-29

Styrelsen för Bostads AB Lantmannagården i Ekenäs
c/o OP-Filia Oy Ab
Stationsvägen 1
10600 EKENÄS

1. Bolagsstämman beslöt 16.06.2014 att vederlaget för radhusets källare beräknas enligt koefficient 0,50. Enligt bolagsordningen förekommer inte ett dylikt vederlag, varför enligt Kiinteistöliitto beslutet är ogiltigt. Professor jur.dr Johan Bärlund är på samma linje och anser att bolagsstämman rent juridiskt har beslutat att grunden för vederlaget då det gäller radhusets källare är såsom tidigare eller 0,25. Redan betalda vederlag som överskrider 0,25 bör returneras. *Jag anser att styrelsen för Bostads AB Lantmannagården i Ekenäs bör godkänna bolagsstämmans juridiska beslut och debitera enligt 0,25 fr.o.m. Juli 2014.* Närmare uppgifter www.kjosterman.com/lantmannagarden.htm
2. Bolagsstämman beslöt 16.06.2014 att finansieringen via kapitalvederlag bör ske enligt yta, med undantag för bilplatserna i garaget På en direkt förfrågan meddelade styrelsen via disponenten att ett kapitalvederlag enligt grunderna för normalt vederlag, såsom tidigare kapitalvederlag i bolaget, inte mera är möjligt enligt den nya bostadsaktiebolagslagen. Vi litade naturligtvis på styrelsens sakkunskap och godkände förslaget Enligt de anvisningar justitieministeriet gett angående den nya bostadsaktiebolagslagen betonas att grunderna för kapitalvederlag och grunderna för normalt vederlag bör vara de samma om kapitalvederlag nämns i bolagsordningen. Styrelsen har alltså gett 100% felaktiga uppgifter åt bolagsstämman. *I och med att styrelsen väsentligt har vilselett bolagsstämman bör finansieringsplanen omarbetas enligt grunderna för normalt vederlag.* Närmare uppgifter www.kjosterman.com/lantmannagarden2.htm

3. Bilplatserna i garaget. Vederlaget bör vara i samklang med bolagsordningen. Budgeten för 2014 har godkänts av bolagsstämman men enligt Kiinteistöliitto kan en aktieägare meddela att vederlaget för bilplatserna bör vara enligt bolagsordningen. Citat från Kiinteistöliittos utlåtande: "*Yhtiökokous ei voi lähtökohtaisesti päättää vastikkeiden jakautumisesta osakkeenomistajien kesken muuten kuin noudattaen yhtiöjärjestyksen mukaisia maksuperusteita. Pitkäaikainenkaan yhtiöjärjestyksestä poikkeava käytäntö ei sido osakkeenomistajaa, vaan hän voi periaatteessa milloin tahansa ilmoittaa vetoavansa yhtiöjärjestyksen sisältöön*"! Jag anser alltså att vederlaget för bilplatserna i bilhallen bör följa bolagsordningen fr.o.m. 01.08.2014. Närmare uppgifter: www.kjosterman.com/lantmanna3.htm
4. Rabatterade vederlag. Endast för att visa hur konsekvent styrelsen arbetar. Närmare www.kjosterman.com/lantmanna4.htm

Enligt bostadsaktiebolagslagen borde jag ha erhållit begärd kopia av protokollet från bolagsstämman 16.06.2014 inom 30 dagar eller senast 15.07.2014. Tyvärr har jag inte erhållit protokollet, varför hänvisningarna blir något diffusa. Samma gäller även styrelseprotokollet, med förklaring varför vederlaget för radhusets källare bör höjas, Detta protokoll begärdes redan i maj 2014.

Det skulle förenkla livet för oss i radhuset om styrelsen kunde göra ett princip beslut att i framtiden följa bolagsordningen samt bostadsaktiebolags lagen. Även om det inte finns några juridiska bestämmelser att styrelsemedlemmar måste känna till sitt eget bolags bolagsordning eller bostadsaktiebolagslagen är det väl rent moraliskt en självklarhet i och med att styrelsemedlemmarna erhåller ett väl tilltaget arvode för sin sakkunskap!

Bästa hälsningar

Karl-Johan Österman