

FAKTABLAD

Andelstal

I många föreningar är andelstal lika med lägenhetens andel av de totala insatserna och baserat på detta relationstal fördelas avgiftsuttaget i föreningen. Men numera tillämpas även andra principer, till exempel ett andelstal för ägandet och ett för kostnadsfördelningen. Oavsett hur man tidigare bestämde andelstalen är rådet att de inte ska ändras.

Oavsett om andelstalen handlar om ägandet och/eller kostnadsfördelningen så uttrycker de lägenhetens andel av föreningens totala insatser eller bostadsrättsintäkter.

Tidigare skulle andelstalet framgå i den ekonomiska planen men något sådant krav finns inte längre - men oftast hittar man fortfarande tillförlitliga uppgifter i dessa. En annan informationskälla är föreningens lägenhetsregister, där bör andelstalen noteras.

Har tiden gått och dokumentationen från föreningens start är dålig kan det i dag vara svårt att analysera tankegångarna som en gång vägledde vid fördelningen av andelstal. Ytorna och läge i huset, ljusinsläpp, förekomsten av balkonger och öppna spisar är vanliga grunder. Men det är också vanligt att utgå från helt andra överenskommelser för hur årsavgifterna ska utgå, till exempel de proportioner som hyran utgick ifrån innan huset blev bostadsrätt, lägenheternas skick eller marknadsvärde är faktorer som kan ha vägts in.

Det är inte ovanligt att eventuellt nyuppmätta ytuppgifter inte stämmer överens med dem som finns i föreningens register. Det beror ofta på att mätmetoderna har ändrats med tiden.

I många bostadsrättsföreningar upplever man att avgifterna till föreningen är satta orättvist - vissa betalar för lite men framför allt tycker sig andra betala på tok för mycket i årsavgifter. Då är det vanligt att man börjar se över hur andelstalen är fördelade och överväga möjligheten att ändra dessa.

Det är dock en metod Bostadsrätterna generellt avråder ifrån. Det är när föreningen bildas som medlemmarna kommer överens om vilka proportioner som ska gälla för ägarandelarna (insatserna) i föreningen. Ändrar man avgifterna slår det som regel direkt igenom på lägenheternas marknadspris. Även marginella ändringar av avgifterna kan få stora marknadsmässiga konsekvenser - och krav på kompensationer och skadestånd. Ett steg på vägen mot "mera rättvisa avgifter" kan istället vara att fördela årsavgiften på ytterligare en beräkningsgrund, till exempel förbrukning av el, värme, varmvatten eller bredband. Ett sådant beslut måste fattas enligt, och ha stöd i, föreningens stadgar.

När nya lägenheter upplåts i anslutning efter till exempel vindsbyggen eller då lokaler gjorts om till bostad ska dessa ges nya andelstal, det vill säga styrelsen beslutar om vilken insats som ska sättas lägenheten och vilken avgift som ska utgå. Även om dessa frågor egentligen avgörs i en förhandling mellan föreningen och tilltänkte köpare så är ett gott råd att söka göra dessa nya andelstal så lika de befintliga som möjligt - så undviker man framtida konflikter. Eftersom de inbördes

relationerna mellan de befintliga medlemmarna inte ändras genom de nya lägenheterna, ägandet späds ut men de relativa andelarna behålls, behöver man inte göra någon omräkning av befintliga andelstal. De nya andelarna läggs till de nuvarande och det finns inga krav på att summan av andelstalen ska summeras till ett jämnt delbart tal.

Rev. mars 2018



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se