

Andelstal och Avgifter

Styrelsen får återkommande frågor till kring andelstal och kvartalsavgifter, ofta i samband med överlåtelse vid försäljningar. En vanlig fråga är varför andelstalen ser ut som de gör då de inte fullt ut speglar lägenheternas storlek, som ju "borde" vara proportionell mot de ursprungliga insatserna. Men även med dessa andelstal så skiljer sig avgifterna åt mellan lägenheterna. Det står i stadgarna att det endast är värme och varmvatten som ska fördelas per kvm, i övrigt enligt andelstal. Det är dock en blandning av fasta och rörliga kostnader utlagda för respektive lägenhet. Med denna skrivelse vill vi ge en bild av:

1. Hur har andelstalen som är listade för lägenheterna beräknats och hur räknades dessa om när råvindarna blev vindsvåningar?
2. Hur har man kommit fram till nuvarande avgiftsfördelning?
3. Varför skiljer sig lägenhet 37 så markant från övriga lägenheter avseende andelstal och avgift?

1. Andelstal

Andelstalen är i princip de samma sen de fastställdes av Länsstyrelsen i Stockholms län år 1921 när föreningen bildades. De hade inte ändrats alls innan vindarna inreddes. Det finns två sorters andelstal, Andelstal 1 och Andelstal 2. Andelstal 1 är inkl. lokaler och andelsvärde 2 är exkl. lokaler. Vid fördelning av medlemsavgifter har andelstal 1 använts.

Även uppgivna ytor för de olika lägenheterna är från 1921. På senare år har mäklare börjat tillämpa den s.k. Stockholmsmodellen vilket innebär att man anger bruttoyta (inkl. ytor som upptas av innerväggar samt ytterväggar). Areauppgifterna föreningen använder sig av är bruks/boyta sådana de var 1921, dvs innan ev. ombyggnationer, sammanslagningar av lägenheter etc.

I föreningen finns det 2-3 lägenheter med samma yta, men som ligger på olika våningsplan, där andelsvärdena skiljer sig åt. Detta beror på att man 1921 ansåg att vissa lägenheter var mer svårsålda och dessa fick en viss "rabatt" på andelsvärdena.

Beslut att inreda vindarna och bygga hissar togs nån gång 2009-2010. Då boytan nu ökade så anlätades en konsult på SBC för omräkning av andelstalen. Omräkningen av andelstal utfördes utifrån hans erfarenhet och det var ingen i den dåvarande styrelsen som ifrågasatte sättet det gjordes på. Basen är ett lägenhetsvärde som sattes till 53 000 kr/lgh oavsett storlek. När vindarna inreddes så räknades alla andelstal om. De justerades ner procentuellt med ökningen av yta och den nya ytan fördelades procentuellt mellan vindslägenheterna i förhållande till uppmätt yta för respektive vindslägenhet. De nya andelstalen började tillämpas sen vindslägenheterna mätts upp, innan nya medlemmar flyttade in.

2. Avgifter

Avgifterna har beräknats med en fördelningsmodell som använts sen 1986. Med modellen kunde man i kronor och ören räkna ut hur mycket som betalats för olika poster

kopplat till den egna lägenheten. I denna modell ingick även nedsättning för vissa medlemmar för ett bottenlån för stigarledning för el (det gavs en möjlighet för medlemmar att direkt amortera av lånet, eller så lades en löpande amortering på avgiften).

Kostnad för värme och varmvatten fördelas per kvadratmeter vilket är i enlighet med stadgarna. För övriga kostnader tillämpas andelstal 2. Genom att vi gör det så går föreningen runt ekonomiskt även om lokalerna inte skulle vara uthyrda. Föreningen har alltid försökt maximera sina intäkter för uthyrda lokaler, de tillkommande lokallyresintäkterna har varit ett sätt att minska resterande kostnader som ska fördelas på medlemmarna.

Föreningen har även tagit upp lån för målning av trapphus etc. Ränta och amortering för detta lån betalas av medlemmarna i förhållande till andel (alltså enligt stadgarna).

Sedan 2009 kallar Skatteverket fastighetsskatten för fastighetsavgift. Det är en fast avgift per hushåll som indexuppräknas av Skatteverket. Detta kan man kontrollera på Skatteverket hemsida. Kabel tv och bredband följer samma resonemang. Avgiften har tillämpats per hushåll. Om en medlem har två lägenheter som ligger på samma plan så utgår endast en avgift. När medlemmen säljer lägenheterna till olika köpare så blir det två avgifter efter försäljning (en per medlem/hushåll).

Den enda kostnad som inte fördelas strikt efter andelstal är kostnaden för hissarna. Här sker fördelningen efter en progressiv skala mellan våningsplan och baserat på detta efter andelsvärde 2. Denna modell har godkänts av tidigare årsmöte. Anledningen till införandet av modellen är att de som använder hissen mest också tar en större andel av kostnaden. Bottenvåningen är helt befriad från hissavgift.

Senaste avgiftshöjningen kom när underhållsplanen togs fram 2013. Då höjdes avgifterna med 12 % för att täcka förväntat ökade kostnader till följd av planerade underhållsåtgärder. Idag har föreningen en god intjänandeförmåga med betydande överskott som använts till att amortera ner lån.

3. Lägenhet 37

Det finns dock en lägenhet som har hanterats separat och det är lägenhet 37. Denna lägenhet var under mycket lång tid en affärslokal (åtminstone fram till år 2000). Eftersom det med denna egenskap varit möjligt att koppla en näringsinkomst till objektet så har lokalen fått ett högre andelstal, dvs inte proportionellt mot uppmätt yta. Lägenhet 37 har av denna anledning aldrig sålts till marknadspris.

4. Summering

Styrelsen låter härmed meddela att inga ändringar av andelstal och därtill kopplade avgifter planeras. Däremot kan en eventuell korrigerig övervägas i samband med framtida justering/höjning av avgiften.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till Bassam Shraydeh för hjälp med historiken.