

Andelstal

Vad är andelstal?

Andelstal används för att beräkna hur föreningens kostnader ska fördelas på respektive lägenhet, det vill säga hur mycket varje lägenhet ska betala i årsavgift.

Det finns inga lagregler om andelstal. Andelstalen fastställs av styrelsen när bostadsrätterna upplåts för första gången. Ofta är andelstalet detsamma som lägenhetens ursprungliga insats i förhållande till den totala insatsen. Det finns emellertid inte något lagligt hinder mot att ha differentierade andelstal. Att två till synes likvärdiga lägenheter kan ha olika andelstal är inte ovanligt. Två olika lägenheter kan av samma skäl också ha samma andelstal och årsavgift utan att det är fel.

Förutom lägenhetens storlek och antal rum kan bland annat läget i huset, ljusinsläpp och förekomst av balkong eller öppen spis beaktas. Har huset varit en hyresfastighet tidigare kan man ha tagit hänsyn till hur hög hyran var för respektive lägenhet när de var hyresrätter.

Lokaler kan ha olika eller högre andelstal än motsvarande bostadslägenheter.

Varför andelstal?

Årsavgifterna ska fördelas utifrån de grunder som anges i stadgarna, vanligen andelstal eller insats. Om föreningen vill justera årsavgifterna för vissa lägenheter – exempelvis för att man har byggt balkonger, byggt ut en vind eller slagit samman ett par lägenheter – är det relativt enkelt att justera med andelstal. Det är ett betydligt mer finkänsligt instrument än insatser, eller kvadratmetyta, och vi rekommenderar därför att föreningar använder sig av andelstal för att fördela årsavgiften.

Dubbla andelstal

Vanligen har varje lägenhet ett andelstal. Vissa föreningar har istället två andelstal per lägenhet: ett andelstal för drift och underhåll, och ett för kapitalkostnader. Andelstalet för drift och underhåll är detsamma som lägenhetens ursprungliga andelstal medan andelstalet för kapital beror på om bostadsrättshavaren har gjort kapitaltillskott eller inte. Den som gjort kapitaltillskott får en lägre årsavgift.

Ändring av andelstal

Enligt Riksbyggens normalstadgar kan styrelsen besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden. Om beslutet däremot medför rubbning av inbördes förhållanden krävs stämmobeslut med $\frac{3}{4}$ -delars majoritet, enligt våra stadgar. (Saknas reglering i stadgarna får man utgå från stämmobeslut med enkel majoritet vid båda varianterna.)

Vi rekommenderar inte att föreningar själva räknar om sina andelstal. Det är för stor risk att det blir fel. Vill föreningen göra en omräkning rekommenderar vi sakkunnig byggekonom eller liknande. Riksbyggen säljer denna tjänst till föreningar.

Byte från insats till andelstal

Byte från insatsstadgar till andelsstadgar medför en förändring av fördelningsgrunden för årsavgiften. Då krävs stadgeändring med två stämmor och särskild beslutsmajoritet med minst $\frac{3}{4}$ -delar av de röstande på den senare stämman.

Fastställande av andelstal bör göras på den första stämman där frågan om nya stadgar behandlas. Förslaget till andelstalberäkning bör skickas med i kallelsen, så att medlemmarna får en rimlig chans att sätta sig in i förslaget inför stämman.

Sammanfattning

Andelstal används för att beräkna hur föreningens kostnader ska fördelas på respektive lägenhet, det vill säga hur mycket varje lägenhet ska betala i årsavgift. Det finns inga lagregler om andelstal. Förutom lägenhetens storlek och antal rum kan även läget i huset eller förekomst av balkong beaktas. Andelstal är förhållandevis enkelt att justera och vi rekommenderar därför föreningar att använda sig av andelstal för fördelning av årsavgifterna. Om föreningen vill räkna om alla andelstal krävs stämmobeslut.