

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 och 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/öppen spis beaktas vid fastställandet av andelstal. Har huset varit en hyresfastighet tidigare kan man även ta hänsyn till de proportioner som hyran utgick från innan huset blev bostadsrättsfastighet.

Vidare är det inte ovanligt att lokaler har 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, slagit samman/delat lägenheter eller byggt ut en vind – är det relativt enkelt med andelstal. Det är ett betydligt mer finkänsligt instrument än till exempel insatser eller kvadratmeteryta och vi rekommenderar därför föreningar att använda sig av andelstal för fördelning av årsavgifterna.

Dubbla andelstal

Vanligen har varje lägenhet tilldelats ett andelstal. I en förening med differentierade andelstal har varje lägenhet i stället två andelstal: ett andelstal för drift och underhåll och ett andelstal för kapitalkostnader. Andelstalet för drift och underhåll är detsamma som lägenhetens ursprungliga andelstal medan andelstalet för kapital räknas om beroende på om den enskilde medlemmen har gjort kapitaltillskott eller inte. Den som har gjort ett kapitaltillskott får således en lägre årsavgift än den som inte gjort det.

Ändring av andelstal

Enligt Riksbyggens normalstadgar kan styrelsen besluta om ändring av andelstal som

inte medför rubbning av inbördes förhållanden. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen får man kontrollera vilken majoritet stadgarna kräver. Enligt Riksbyggens normalstadgar krävs minst $\frac{3}{4}$ -delars majoritet av de röstande på stämman.

Saknar föreningens stadgar helt bestämmelser om ändring av andelstal får man utgå från att stämmobeslut med enkel majoritet krävs vid såväl ändring av andelstal som medför rubbning av inbördes förhållanden som vid ändring som inte medför någon rubbning.

Notera att summan av andelstalen inte måste sluta på 1,0. Vid nyupplåtelse är det möjligt att helt enkelt lägga till ett andelstal. I ett sådant fall ändras inga andelstal – enbart ett nytt tillkommer – och därmed krävs inte stämmobeslut

Vi rekommenderar inte att föreningar själva räknar om sina andelstal; det är för stor risk att det blir fel. Omräkning bör göras av sakkunnig byggekonom eller liknande. Riksbyggen säljer denna tjänst till sina föreningar.

Byte från insats till andelstal

Byte från insatsstadgar till andelsstadgar innebär en ändring av fördelningsgrunden för årsavgiften. Då krävs en stadgeändring med två stämmor och särskild beslutsmajoritet om minst $\frac{3}{4}$ -delar av de röstande på den senare stämman. Andelstal måste först beräknas och därefter fastställas på stämman. Fastställande av andelstal bör göras på den första stämman där frågan om nya stadgar behandlas. Förslaget till andelstalsberäkning 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 till exempel läget i huset och förekomst av balkong beaktas vid fastställandet av andelstal. Andelstal är jämförelsevis 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. Summan av andelstalen måste inte sluta på 1,0.