

Ändring av årsavgift - bostadsrätt

Upprättad 2020-08-19

Årsavgift för bostadsrätter (bostäder och lokaler)

Årsavgifterna i en förening är avsedda att täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgiften. Stämman kan alltså inte besluta vilken årsavgift respektive bostadsrätt ska ha. Avgifterna bestäms av styrelsen efter de grunder som anges i stadgarna, vanligen andelstal. Det är även möjligt att använda sig av insats som fördelningsgrund, eller någon annan norm såsom exempelvis boendeyta.

Det är inte möjligt att göra en generell höjning av årsavgiften, med samma belopp för alla lägenheter, eftersom det strider mot grunderna för hur kostnaderna ska fördelas i en bostadsrättsförening.

Särskild debitering och IMD

Vissa kostnader, exempelvis kostnader för värme, vatten eller bredband kan fördelas utifrån förbrukning eller kostnad per lägenhet förutsatt att stadgarna innehåller sådan möjlighet (denna möjlighet finns i Riksbyggens normalstadgar). Det kallas särskild debitering. Har föreningen utrustning för individuell mätning och debitering (så kallad IMD) måste man fördela kostnaderna utifrån förbrukning, det är då ett lagkrav.

Det är upp till styrelsen att besluta om det är lämpligt att debitera en kostnad genom särskild debitering. Om man inte använder sig av särskild debitering får kostnaderna fördelas ut via årsavgiften på sedvanligt sätt.

Avgiftshöjning för bostäder och lokaler

Många föreningar vill höja avgiften för bostäder och lokaler olika mycket. Det är alltså inte möjligt. För att det ska vara möjligt måste man justera andelstalen/insatserna (beroende på vad årsavgiften baseras på) för bostadslägenheterna eller lokalerna.

Har man andelstal är årsavgifterna mellan bostadsrätterna lättare att justera, det är alltså ett finkänsligare instrument. Vid insatser måste insatser i pengar betalas in eller återbetalas för en justering. Vi rekommenderar därför att föreningar använder sig av andelstal som fördelningsgrund.

Andelstalen kan vara differentierade på grund av olika faktorer (läge i huset, standard och liknande) och behöver inte bara bygga på yta. Det innebär att två lika stora (till synes likvärdiga) lägenheter kan ha olika andelstal och därmed olika årsavgifter utan att det är fel. Två olika lägenheter kan av samma skäl också ha samma andelstal och årsavgift utan att det är fel.

Ändring av andelstal som innebär att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska alltid beslutas av föreningsstämma. Enligt Riksbyggens normalstadgar krävs $\frac{3}{4}$ majoritet av de röstande på stämman. (Om inget särskilt anges i stadgarna fattas beslutet med enkel majoritet.)

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna blir beslutet giltigt om samtliga bostadsrättshavare gått med på beslutet alternativt om minst $\frac{2}{3}$ av de röstande på stämman har gått med på beslutet samt att hyresnämnden godkänner beslutet.

Sammanfattning

Styrelsen beslutar om ändring av årsavgiften. Stämman får inte besluta om årsavgifterna. Styrelsen måste dock hålla sig till de grunder som anges i stadgarna, oftast andelstal, men kan också vara exempelvis insats eller boendeyta. Värme, vatten och liknande kan debiteras utifrån förbrukning genom särskild debitering. Har man utrustning för IMD ska kostnaderna fördelas utifrån förbrukning. Har man andelstal är årsavgifterna mellan bostadsrätterna lättare att justera, det är alltså ett finkänsligare instrument. Vid insatser måste insatser i pengar betalas in eller återbetalas för en justering. Vi rekommenderar därför att föreningar använder sig av andelstal som fördelningsgrund.