

Andelstal och månadsavgifter i Brf Berget

På årsmötet 2022-05-24 fick styrelsen i uppdrag att undersöka andelstal och månadsavgifter i föreningen närmare. Vilka faktorer som låg bakom fördelningen av andelstalen? Kan månadsavgifternas fördelning förändras utan att andelstalen ändras? Här är informationen från årsmötet kompletterad med utredningens resultat. I utredningen har vi bl a rådfrågat Bostadsrätternas juridiska experter och studerat Brf Bergets ekonomiska plan från 1960 och andra tidiga dokument som finns bevarade.

Vad är ett andelstal?

Andelstalet är lägenhetens andel av de totala insatserna vid föreningens bildande. Månadsavgifterna baseras på andelstalet. Vanliga grunder för andelstal är yta, läge i huset, ljusinsläpp m m. Fördelningen av månadsavgifterna kan inte ändras utan att även fördelningen av andelstalen ändras.

Vad står i våra stadgar?

I paragraf 8 står: "Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet."

Styrelsen kan också besluta att taxebundna kostnader som kostnader för renhållning, vatten och bredband ska erläggas efter förbrukning. Om uppvärmning och varmvatten mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

I Brf Berget betalar de boende för elektriciteten i lägenheterna. Vi har ingen individuell mätning av uppvärmning/varmvatten. Uppvärmning, renhållning, vatten och bredband ingår i månadsavgiften.

Andelstalen i Brf Berget

Andelstalen i Brf Berget har funnits sedan föreningen bildades och finns angivna i den ekonomiska planen från 1960. I Brf Berget har alla lägenheter lika stor yta, 63,5 kvm.

Andelstalen i föreningen bygger på våningsplan, gavelläge eller inte och läge mot gata eller skog. Av tidiga föreningsdokument framgår också att närhet till de då mer använda piskaltanerna på vinden har inverkat. Det förklarar varför mittersta lägenheterna på våning fyra har lägre andelstal än de på våning två och tre. Piskaltanen är placerad ca 2 m förskjuten från mitten av huset, mot skogssidan till. Det förklarar varför mittenlägenheten på våning fyra mot skogen på plan fyra har något lägre andelstal än den mot gatan.

Lägenheter, andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen 2-4			
Igh 0408 1,6234 4187 kr	Igh 0407 1,5039 3969 kr	Igh 0208 1,5418 4038 kr	Igh 0207 1,6234 4187 kr
Igh 0406 1,6234 4187 kr	Igh 0405 1,5855 4118 kr	Igh 0206 1,5855 4118 kr	Igh 0205 1,6234 4187 kr
Igh 0404 1,6234 4187 kr	Igh 0403 1,5855 4118 kr	Igh 0204 1,5855 4 118 kr	Igh 0203 1,6234 4187 kr
Igh 0402 1,4951 3953 kr	Igh 0401 1,4573 3884 kr	Igh 0202 1,4573 3884 kr	Igh 0201 1,4689 3906 kr

Lägenheter, andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen 6-8			
Igh 0808 1,6234 4187 kr	Igh 0807 1,5039 3969 kr	Igh 0608 1,5418 4038 kr	Igh 0607 1,6234 4187 kr
Igh 0806 1,6234 4187 kr	Igh 0805 1,5855 4118 kr	Igh 0606 1,5855 4118 kr	Igh 0605 1,6234 4187 kr
Igh 0804 1,6234 4187 kr	Igh 0803 1,5855 4118 kr	Igh 0604 1,5855 4118 kr	Igh 0603 1,6234 4187 kr
Igh 0802 1,4689 3906 kr	Igh 0801 1,4573 3884 kr	Igh 0602 1,4573 3884 kr	Igh 0601 1,4689 3906 kr

Lägenheter, andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen 10-12			
Igh 1208 1,6234 4187 kr	Igh 1207 1,5039 3969 kr	Igh 1008 1,5418 4038 kr	Igh 1007 1,6234 4187 kr
Igh 1206 1,6234 4187 kr	Igh 1205 1,5855 4118 kr	Igh 1006 1,5855 4118 kr	Igh 1005 1,6234 4187 kr
Igh 1204 1,6234 4187 kr	Igh 1203 1,5855 4118 kr	Igh 1004 1,5855 4118 kr	Igh 1003 1,6234 4187 kr
Igh 1202 1,4951 3953 kr	Igh 1201 1,4573 3884 kr	Igh 1002 1,4573 3884 kr	Igh 1001 1,4689 3906 kr

Lägenheter, andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen 14-16			
Igh 1608 1,6234 4187 kr	Igh 1607 1,5039 3969 kr	Igh 1408 1,5418 4038 kr	Igh 1407 1,6234 4187 kr
Igh 1606 1,6234 4187 kr	Igh 1605 1,5855 4118 kr	Igh 1406 1,5855 4118 kr	Igh 1405 1,6234 4187 kr
Igh 1604 1,6234 4187 kr	Igh 1603 1,5855 4118 kr	Igh 1404 1,5855 4118 kr	Igh 1403 1,6234 4187 kr
Igh 1602 1,4951 3953 kr	Igh 1601 1,4573 3884 kr	Igh 1402 1,4573 3884 kr	Igh 1401 1,4689 3906 kr

Sammanfattning av principerna för andelstalen i Brf Berget

- Våning 2-4 ger högre andelstal än bottenvåningen
- Gavelläge mot gatan eller mot skogen ger högre andelstal
- Lägenheten ovanför tvättstugan får reducerat andelstal
- Mittenlägenheterna på våning 4 får reducerat andelstal p g a närheten till piskaltanerna. Störst reduktion för lägenheten närmare skogen eftersom piskaltanen är förskjuten ett par meter från mitten mot skogen

(mot skogen)		Förklaringar till andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen		(mot gatan)	
1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge	1,5039 3969 kr + våning 2-4 - ej gavelläge - närhet piskaltan (altanen är något förskjuten åt detta håll)	1,5418 4038 kr + våning 2-4 - närhet piskaltan	1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4		
1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge	1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4		
1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge	1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4		
1,4951 3953 kr + gavelläge - våning 1 I hus 6-8 1,4689 3906 kr + gavelläge - våning 1 - närhet tvättstuga	1,4573 3884 kr - ej gavelläge - våning 1	1,4573 3884 kr - ej gavelläge - våning 1	1,4689 3906 kr + gavelläge - våning 1		

Förklaringar till andelstal och månadsavgifter Trallbanevägen			
	1,5039 3969 kr + våning 2-4 - ej gavelläge - närhet piskaltan (altanen är något förskjuten åt skogen)		1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge
	1,5418 4038 kr + våning 2-4 - närhet piskaltan		1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4
	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge		1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge
	1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge		1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4
	1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge		1,5855 4118 kr + våning 2-4 - ej gavelläge
	1,6234 4187 kr + våning 2-4 + gavelläge		1,6234 4187 kr + gavelläge + våning 2-4
	1,4951 3953 kr + gavelläge - våning 1 I hus 6-8 1,4689 3906 kr + gavelläge - våning 1 - närhet tvättstuga		1,4573 3884 kr - ej gavelläge - våning 1
	1,4573 3884 kr - ej gavelläge - våning 1		1,4573 3884 kr - ej gavelläge - våning 1
	1,4689 3906 kr + gavelläge - våning 1 mot gata		1,4689 3906 kr + gavelläge - våning 1 mot gata