

## BRF Fredhäll ordinarie föreningsstämma 2011-04-03

### Styrelsens förslag till nya andelstal och avgifter

Flera medlemmar har lyft frågan om variationer/oklarheter i årsavgifter mellan till synes identiska lägenheter, de senaste åren. Styrelsen har gått igenom lägenhetsregistret och funnit att underlaget till årsavgifterna är tillsynes bristfällig. Vi har därför tagit fram en formel för nya andelstal och därefter analyserat de konsekvenser en förändring skulle få vad gäller årsavgiften.

Styrelsen är givetvis inte nöjd med att det idag finns oklarheter i grunderna för årsavgiftssättningen, samtidigt är det en stor process att ändra andelstalen, vilka ligger till grund för årsavgifterna. Det är viktigt att påpeka att det strängt taget inte är något "fel" på dagens andelstal – det finns ingen absolut mall för årsavgiftssättning och därmed inget som tvingar oss till förändring om en stämma inte samtycker.

För att du som medlem skall förstå bättre vad problemet är ges här exempel på vad styrelsen betecknar som ologisk årsavgiftssättning (gäller ej generell):

- 1. Två lika stora lägenheter, en med och en utan balkong (allt annat lika), har samma årsavgift. Ibland har t.o.m. den med balkong en lägre avgift.*
- 2. En större lägenhet har lägre årsavgift än en mindre (allt annat lika).*
- 3. Två lika stora lägenheter har olika årsavgift (allt annat lika).*

Sedan finns det en massa varianter men oftast med samma grundläggande tema: Ologisk och orättvis årsavgiftssättning.

Styrelsens mål har därför varit att finna ett bättre och rättvisare sätt att bestämma årsavgiften. Till hjälp har vi tagit HSB som har stor erfarenhet av andelstalssättning i nya och gamla föreningar. Den mall vi tagit kommer alltså ursprungligen från dem, vi har endast gjort mindre förändringar.

Kärnan i årsavgiftssättningen utgår från ett **poängsystem** där vi lagt in ett antal kostnadsposter som inte baseras på lägenhetens yta utan på dess utrustning/standard. Tanken bakom poängsystemet är att varje lägenhet skall bära den kostnad den orsakar föreningen. Rör i kök och badrum kostar exempelvis föreningen lika mkt att underhålla oavsett om lägenheten är 15 eller 75 kvm stor.

Dessa poster är **kök/badrum, balkong, extra badrum och hiss** som var och en fått en årskostnad/lägenhet.

- Kök och badrum har alla lägenheter och årskostnad 3 850: -/lägenhet.

Övriga poster belastar endast berörda lägenheter. De som har balkong och/eller hiss skall givetvis betala för det. Extra badrum åsamkar också föreningen extra underhållskostnader.



- Balkong bedöms olika beroende på storlek, man kan få 1, 1,5 eller 2 poäng. En balkongpoäng 932: -/lägenhet/år.
- Hiss 994,29 kr/lägenhet/år.
- Extra badrum 1 749: -/lägenhet/år

Detta utgör alltså basen.

Sedan tillkommer en **grundavgift** (som täcker alla andra kostnader föreningen har) på 513:40:-/lägenhet/år som multipliceras med det antal kvadratmeter lägenheten består av.

De kvadratmeter som finns på vindarna till vindsetagen belastas med 75 % av denna grundavgift på grund av dess eluppvärmning som föreningen ej står för.

Det går aldrig att få total rättvisa, men med detta system försvinner de orättvisor som funnits tidigare. Alla skall ha en årsavgift som beskriver standarden och storleken på ett tydligt vis.

### Därför yrkar styrelsen

**att årsstämman beslutar om förändrade andelstal enligt lägenhetsförteckning \*  
att årsavgifterna ändras från och med 2012-01-01**

**\*Lägenhetsförteckningen över de nya andelstalen och din nya årsavgift finns**

- på föreningens webbplats [www.brffredhall.se](http://www.brffredhall.se)
- uppsatta i varje trappuppgång
- tillgänglig på förvaltningskontoret, Adlerbethsgatan 17

I lägenhetsförteckningen kan du leta upp ditt lägenhetsnummer längst till vänster, läsa om nu läget, de olika faktorerna som påverkar årsavgiften och längst till höger din nya avgift.

Ditt **lägenhetsnummer** kan du finna på din hyresavi under ordet Objekt.

Av de sista fyra siffrorna (xxx-x) är ditt lägenhetsnummer de tre siffrorna före bindestreck.