



Välkommen på informationsmöte om andelstalen den 10:e oktober, 19:00, i föreningslokalen Viktoria.

Andelstalen

Tydligare förklaring av hur de nya andelstalen och därmed årsavgifterna är framräknade.

På årsmötet i år fick styrelsen i uppdrag att förtydliga beräkningsgrunderna för andelstalsförändringen för bostäderna som gjordes vid årskiftet 2011/2012, efter beslut på årsstämman 2011. Detta då det visade sig att flertalet medlemmar tyckte att informationsmaterialet inför beslutet 2011 varit bristfälligt. Det var helt enkelt svårt att förstå hur föreningen räknat fram var och ens nya årsavgift.

Din nya årsavgift (vilket är summan av tolv månadsavgifter) består av två delar:

- **Fast del** (grundkostnad)
- **Rörlig del** (kvm-kostnad)

Tanken bakom grundkostnaden är att alla lägenheter skall belastas utifrån de kostnader de medför föreningen. Väldigt mycket av föreningens ekonomi fördelas utifrån lägenhetens relativa storlek, d.v.s. lägenhetens storlek delat med total lägenhetsyta i föreningen för att det är mest rationellt. Men vissa kostnader kan särskiljas och fördelas per lägenhet. Det kostar exempelvis lika mycket att stambyta en liten lägenhet som en stor (kök/badrum), har man extra badrum ökar kostnaden för föreningen oavsett lägenhetens storlek, likaså för balkong och hiss. Dessa saker belastar alltså föreningen med lika stor kostnad oavsett om det berör en stor eller liten lägenhet och belastas därför varje lägenhet lika oavsett storlek.

Basen i framräkningen av grundavgiften är dels den poängtabell som tagits fram av HSB. Meningen med tabellen är att på ett bra sätt kunna

bedöma hur föreningens kostnader skall kunna fördelas ner på varje bostadslägenhet i föreningen. Tillsammans med tabellen finns sedan beräknade kostnader för varje poäng. Vilken kostnad per år skall exempelvis en lägenhet med balkong belastas med, jämfört med en utan balkong? Kostnaden per år för dessa poster tog HSB fram via sin nybyggnadsformel och skall spegla verkligheten väl.

Totalt tog föreningen/HSB fram fyra olika kostnadsposter:

- **Kök/badrum**, 3 850 kr/år.
- **Hiss**, 994 kr/år. (De som bor på nedre botten belastas endast med ½ poäng, vilket betyder deras faktiska kostnad blir 497 kr/år.)
- **Extra badrum**, 1 749 kr/år.
- **Balkong**, 932 kr/år. (För balkong kan man få olika antal poäng beroende på storleken. Vanligtvis får man 1 poäng för ”normalstor” balkong, sedan finns några lägenheter med takterrass och de får 1,5 poäng. Slutligen finns det hörnlägenheter med väldigt stora balkonger och dessa får 2 poäng. En lägenhet med balkong/takterrass kan alltså belastas med mellan 932 kr och 1 864 kr/år.)

Sedan började vi räkna. Alla lägenheter har kök/badrum och får en poäng för detta. Denna poäng belastar årsavgiften med 3 850 kr. Många lägenheter har varken balkong, hiss eller extra badrum och får då de 3 850 kronorna som sin grundkostnad. Övriga lägenheter, de som har någon eller

Expeditionstider, helgfria dagar:
mån – fre 08:00-08:30
tis - fre 16:30-17:00
mån (ej jun-aug) 17.00-18.00

Telefon:
08 656 89 50
Journummer:
070 555 40 63
Fax: 08 656 92 71

Adress:
Adlerbethsgatan 17
112 55 STOCKHOLM
www.brffredhall.se

E-post:
Förvaltningskontoret:
forvaltare@brffredhall.se
Fastighetskötare:
maskinist@brffredhall.se



Information från HSBs bostadsrättsförening Fredhälls styrelse

några av övriga kostnadsposter (balkong, hiss, extra badrum) påförs dessa och får då en högre grundkostnad. Grundkostnaden varierar alltså beroende på vilka kostnadsposter som belastar lägenheten.

När vi så räknat fram en grundkostnad för varje lägenhet slås dessa ihop till en klumpsumma. Då kan vi räkna fram den summa som föreningen också behöver få in per år och som skall belasta varje lägenhet endast utifrån sin relativa storlek. När föreningen tog fram underlaget till nya årsavgifter fick man in 19 563 120 kr i årsavgifter från bostadslägenheterna. Summan av alla bostadslägenheters grundkostnader i den nya beräkningen är 3 374 084 kr. Kvar att fördela är då 16 189 036 kr. Dessa fördelas strikt efter lägenhetens storlek dividerat med föreningens totala bostadsyta. Totalt har föreningen 31 761 kvm bostadsyta. Kostnaden per kvadratmeter räknas fram till 513,40 kr/år. Divideras 16 189 036 kr med 31 761 kvm får man en något lägre kostnad. Det beror på att vindsetagen (totalt 912 kvm) belastas med en lägre avgift, 385,05 kr/kvm/år (75 % av 513,40 kr), då innehavarna står för uppvärmningen själva. Det gick inte att dra vattenvärme till vindarna utan de värmer den ytan med el som de betalar själva. Eftersom 912 kvm belastas med lägre avgift kompenseras det med att övriga kvadratmeter betalar något mer. Uträkningen ser ut som följer: $(31\,761 - 912) * 513,40 + 912 * 385,05 = 16\,189\,042$ kr (differensen på 6 kr beror på avrundningar).

Nu har vi alla parametrar för att räkna fram varje lägenhets nya årsavgift. En fast del (grundkostnad) som beror på vilka kostnadsposter som ingår (kök/badrum, balkong, hiss och/eller extra badrum) och en rörlig del som räknas fram genom storleken på din lägenhet i kvadratmeter multiplicerat med kvadratmeterkostnaden.

Vill du kolla att din avgift stämmer med hur vi räknat? Titta då i underlaget till beslutet och räkna dina poäng gånger den kostnad som är knuten till de poängen. Då har du din grundkostnad. Ta sedan din lägenhetsstorlek och multiplicera med 513,40 kr (i undantagsfall 385,05 kr). Lägg ihop summorna och du kommer fram till din årsavgift.

Vi ger här exempel på årsavgiftsberäkningar:

39 kvm, kök/badrum: $39 * 513,40 + 1 * 3\,850 = 23\,873$ kr

75 kvm, kök/badrum: $75 * 513,40 + 1 * 3\,850 = 42\,355$ kr

15 kvm, kök/badrum, hiss (bv): $15 * 513,40 + 1 * 3\,850 + 0,5 * 994,29 = 12\,048$ kr

26 kvm, kök/badrum, hiss (1 – 3 tr): $26 * 513,40 + 1 * 3\,850 + 1 * 994,29 = 18\,193$ kr

61,5 kvm, kök/badrum, liten balkong: $61,5 * 513,40 + 1 * 3\,850 + 1 * 932 = 36\,356$ kr

46 kvm, kök/badrum, stor balkong: $46 * 513,40 + 1 * 3\,850 + 2 * 932 = 29\,330$ kr

43 kvm + 33 kvm etage, kök/badrum: $43 * 513,40 + 33 * 385,05 + 1 * 3\,850 = 38\,633$ kr

26,5 kvm + 25 kvm etage, kök/badrum, takterrass: $26,5 * 513,40 + 25 * 385,05 + 1 * 3\,850 + 1,5 * 932 = 28\,479$ kr

39,5 kvm + 27 kvm etage, kök/badrum, liten balkong, extra badrum: $39,5 * 513,40 + 27 * 385,05 + 1 * 3\,850 + 1 * 932 + 1 * 1\,749 = 37\,207$ kr

Kom ihåg att bostadsrättstillägget på 18 kr ligger utanför denna beräkning, således är avgiften till föreningen några kronor högre på din månadsavi.

Expeditionstider, helgfria dagar:

mån – fre 08:00-08:30

tis - fre 16:30-17:00

mån (ej jun-aug) 17.00-18.00

Telefon:

08 656 89 50

Journummer:

070 555 40 63

Fax: 08 656 92 71

Adress:

Adlerbethsgatan 17

112 55 STOCKHOLM

www.brffredhall.se

E-post:

Förvaltningskontoret:

forvaltare@brffredhall.se

Fastighetsskötare:

maskinist@brffredhall.se