

## Styrelsens yttrande

En ändring av andelstalen gjordes i och med att en proposition röstades igenom vid årsstämman föregående år. I och med att ändringen gjordes till följd av röstning på årsstämman kan resultatet av röstning inte vara en fråga om jäv då det är medlemmarna själva som har fattat beslutet.

Propositionen röstades inte igenom i sin helhet då stadgeändringen avslogs, medan ändringen av andelstalen bifölls. I efterdyningarna till formuleringen av stadgan var sittande styrelsen tvungen att med hjälp av jurister reda ut hur stadgan var utformad gällande underhåll. Efter genomgång och efterforskning med jurister erhöll styrelsen ett utlåtande (se bilaga) efter ett möte med jurist den 27/9–2019. I denna konstaterades att stadgarna ej behövde justeras eller att ändringen av andelstal ej stred mot föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Detta klargjordes med andra ord hösten 2019 och efter det skedde ytterligare samtal med föreningens ekonomiska förvaltare Fastighetsägarna om hur detta skulle implementeras. Då varken propositionen eller årsstämman klargjorde när de nya andelstalen skulle börja gälla kom det i samråd med dem fram att den bästa administrativa lösningen var att andelstalen skulle börja gälla kalenderårsvis, dvs start 1 januari 2020.

Kostnaden som motionen nämner utläser vi som en uppskattad kostnad som även räknar in takbytet efter ett läckage som uppstod. Reparationer och underhåll av tak ansvarar däremot föreningen för. Propositionen, som röstades igenom på föregående årsstämma, är beräknad på en livslängd på 25 år vilket är i samband med taket som har samma intervall. Underhållskostnaden på 25 års intervall för all trall har baserats på den verkliga kostnaden per kvadratmeter för nya läggningen, framtaget tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Nordstaden. Totalt uppgick det till 331 375 kr och har fördelats ut på respektive lägenhet med terrass, vilket har därmed ledde till de nya andelstalen som redovisades i propositionen.

Motionärerna tar upp fler punkter och åsikter, vilka några är besvarade ovan, men motionens syfte är till syvende och sist att ändra andelstalen. Motionen har däremot inget färdigt underlag och redogör inte vad andelstalen skall ändras till. Årsstämman kan således inte ta beslut på det då motionen inte är konkret nog.

***Styrelsen anser därmed motionen besvarad.***

### **Fortsättning**

Ärendet om terrassernas underhåll och ansvarsfråga har varit en infekterad fråga bland flera medlemmar under lång tid. Sittande styrelse befarar att detta, trots stämmobeslut, kan fortsätta ta fokus från kommande ärenden som föreningen hellre bör lägga energi och ekonomi på.

Om det är så att medlemmar fortfarande känner att uträkningen till den bifallna propositionen från föregående år inte är tillförlitlig så ser styrelsen det som ett alternativ få denna fråga utredd av externa konsulter, men då till vetskapen om att det kommer kosta föreningen ytterligare i form av arvode.

För att komma vidare till ett slutgiltigt beslut i ärendet föreslår styrelsen stämman att votera om:

***Att föreningen under 2020 ska anlita externa konsulter för att reda ut historiken, underhållskostnaden för terrasserna och därefter ändra andelstalen***

eller

***Att den bifallna propositionen från föregående år fortsatt skall gälla***

Hej,

Tack för ett bra möte.

Nedan följer en kort skriftlig sammanfattning av det som redogjordes för under mötet.

### **Grundläggande utgångspunkter för föreningens uttag av årsavgift**

Föreningen har enligt 7 kap. 14 § 1 st bostadsrättslagen rätt att ta ut årsavgift för föreningens löpande verksamhet.

I den löpande verksamheten ingår bland annat underhåll av de delar av fastigheten som föreningen har underhållsansvar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagens bestämmelser.

Föreningen har underhållsansvar för husets terrasser. Årsavgiftsuttag kan således även avse täckande av kostnader för terrassernas underhåll.

### **Angående att justera andelstal för uttag av årsavgift till täckande av föreningens underhållskostnader**

Enligt 8 § i föreningens stadgar fördelas årsavgiften i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal ska fattas av föreningsstämma, enligt 8 §.

Beslutet om att justera andelstalen för vissa lägenheter, på grund av att lägenheterna har takterrass, har fattas enhälligt på ordinarie stämma i maj 2019. Dessa lägenheter har därmed givits ett högre andelstal, vilket ger ett högre uttag av årsavgift.

Med anledning av ovanstående blir slutsatsen att en justering av andelstalen för att bekosta föreningens löpande verksamhet (underhåll av takterrasser) genom uttag av årsavgift inte strider mot föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, så länge inte själva beräkningen av justeringen är otillbörlig på något sätt.

### **Angående införande av uppgifter i lägenhetsförteckning**

Det finns ett par uppgifter som måste finnas i lägenhetsförteckningen. Dessa framgår av 9 kap. 10 § bostadsrättslagen.

Det kan finnas anledning att föra in uppgifter om att det hör övriga utrymmen till lägenheten, så som terrass, uteplats eller balkong. Detta gäller om det till exempel inte är uppenbart att en viss sådan nyttighet hör till en viss lägenhet eller om det föreligger något särskilt nyttjanderättsavtal som gäller för nyttigheten. I de fall det är uppenbart att nyttigheten hör till lägenheten (exempelvis genom att den är en balkong som bara kan nås från lägenheten eller en avgränsad takterrass) torde det dock inte vara nödvändigt att föra in det i lägenhetsförteckningen.

För det fall vidare frågor uppstår eller om ni vill ha annan juridisk hjälp är ni varmt välkomna att kontakta undertecknad.

Med vänlig hälsning

### **Johan Helander | Fastighetsjurist**

tel 08-617 77 45 | sms 070-417 38 17

[johan.helander@fastighetsagarna.se](mailto:johan.helander@fastighetsagarna.se)

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 12871 | 112 98 Stockholm | Alströmergatan 14

Vxl 08-617 75 00 | Kundservice 08-617 76 00

[www.fastighetsagarna.se/service](http://www.fastighetsagarna.se/service)