



HSB – där möjligheterna bor



2021-07-30 09:00 CEST

Vad är andelstal? Vi reder ut!

Hur en bostadsrättsförenings årsavgift fastställs är kanske inget man tänker på varje dag. Men det är alltid bra att bilda sig en uppfattning om hur ens bostadsrättsförening fungerar i praktiken och betydelsen av vissa viktiga nyckelord. Skyldigheten att betala avgiften till föreningen är också en av bostadsrättshavarens viktigaste förpliktelser, vilket kan motivera till viss belysning av ämnet. I det här inlägget reder HSB Riksförbunds jurister ut skillnaden mellan insats och andelstal, samt hur årsavgiften faktiskt fastställs.

Tidigare har insatsen används som fördelningsgrund

Årsavgiften är avsedd att täcka föreningens kostnader för amorteringar, räntor, försäkringar, förvaltning med mera. För att bestämma årsavgiften har tidigare insatsen (det vill säga priset som betalas för lägenheten vid den ursprungliga upplåtelsen) ofta använts som fördelningsgrund för årsavgifterna. Det innebär att om en förening vid första upplåtelsen säljer alla bostadsrätter i föreningen för 10 miljoner kronor och en bostadsrättshavare köper en av bostadsrätterna för 2 miljoner kronor är insatsen 20 % av det totala upplåtelsebeloppet. Om insats används som fördelningsgrund för årsavgifterna kommer respektive bostadsrättshavare då bära 20 % av kostnaderna. Med andra ord kommer respektive bostadsrättshavare betala 20 % av föreningens totala årsavgifter.

Numera används dock inte insatsen särskilt ofta som fördelningsgrund, istället används primärt andelsantal som fördelningsgrund.

Andelstal

När en föreningen använder andelstal som fördelningsgrund ligger marknadsvärdet på bostadsrätterna som grund för årsavgifterna. Två identiska lägenheter i en förening, varav den ena ligger på bottenplan med norrläge och den andra högst upp med söderläge, kan därför ha olika årsavgifter eftersom lägenheten högst upp (troligtvis) har ett högre marknadsvärde. Även attribut som balkong, kamin och andra värdehöjande egenskaper kan höja en lägenhets andelstal.

Ibland kan andelstalen behöva justeras om föreningen utför någon större standardhöjande renowing eller ombyggnation. Tillbyggnad av balkonger är ett typiskt exempel då det kan vara bra att höja andelstalen. Renoveringar av mindre slag som görs av enskild medlem, såsom badrumsrenoveringar eller andra ingrepp i lägenheten är inte anledning att höja andelstalet. Även i situationer då föreningen upplåter nya bostadsrätter kan andelstalen behöva justeras (till exempel då en lokal eller hyreslägenhet görs om till bostadsrätt).

Viktigt att notera är att förändring av andelstalen kräver två tredjedelars majoritet på en föreningsstämma enligt [HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar](#). I de fall föreningen vill ändra beräkningsgrunden (byte från insats till andelstal) för årsavgiften måste de antas av stämman genom att samtliga röstberättigade i föreningen är ense, alternativt att det beslutas på två av varandra följande stämmor där det på den senare kräves tre fjärdedelars majoritet av de närvarande rösterna (se 9 kap. 23 §

bostadsrättslagen).

Det är lagstadgat att grunden för hur man beräknar en lägenhets årsavgift ska framkomma av föreningens stadgar, se 9 kap. 5 § bostadsrättslagen. För HSB-föreningar med version fem av 2011 års stadgar föreskrivs det i 11 § att grunden för beräkningen av årsavgiften är andelstal. I HSB:s stadgar från 2003 är beräkningsgrunden istället insatsen. Har ni gamla stadgar kan ni kontakta oss så hjälper vi er uppdatera.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Mattias Olsson

Fastighetsjurist

mattias.olsson1@hsb.se