

Jag har blivit ombedd att kommentera följande skrivning i Brf Hyvelbänken 3s årsredovisning för 2016.

**”Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.
Sänkning med 5 % avser de fem lägenheter som tillkom i samband med stambytet 1990/1991.
Dessa fem lägenheter fick i förhållande till övriga en väsentlig högre avgift relaterat till högre standard.
För möjliggöra stambytet och för vissa nya kök och badrum ställde banken krav att antalet medlemmar i föreningen måste ökas. Därmed omformades 5 lokaler till lägenheter.
Dock saknades avskrivningstid för dessa avseende högre avgift. Därmed väljer styrelsen att rätta till detta i möjligast mån. En högre standard som orsak är inte giltigt argument då båda fastigheterna rustades upp samtidigt.”**

Föreningens stadgar 5§ behandlar årsavgift: ”Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring i grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder”

Styrelsen kan, och ska vid behov, besluta om generella ändringar av årsavgiften. Ett sådant beslut ska inte fattas på stämman. Styrelsen kan dock **inte** besluta om att ändra årsavgifterna för vissa lägenheter, och samtidigt låta de andra lägenheternas årsavgifter vara oförändrade. Då rubbas det inbördes förhållandet mellan de andelstal som räknas fram ur grundavgifterna enligt 5§ i stadgarna.

Med nuvarande stadgar behöver grundavgifterna ändras och ett sådant beslut måste fattas på föreningens årsstämma. En sänkning av fem lägenheters grundavgifter samtidigt som övriga lägenheter bibehåller sina fastställda grundavgifter kräver möjligen också att föreningen upprättar en ny ekonomisk plan, vilken ska upprättas, granskas och fastställas på årsstämman i enlighet med gällande lagstiftning.

Föreningen kan också välja att upprätta nya stadgar med annorlunda beräkningsgrunder för årsavgift jämfört med idag. Stadgarna kan då medge att skall avgiftsberäkning ska ske efter andelstal, som efter stämmobeslut kan ändras under vissa omständigheter. Då krävs en kvalificerad majoritet.

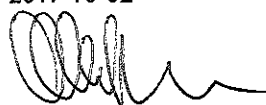
Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades i december 1991 och registrerades 1991-12-12. I planen finns följande lydelse angående 5 nya lägenheter: ”Anledningen till upprättandet av denna nya ekonomiska plan är att föreningens fastighet genomgått en omfattande upprustning och modernisering. I samband härmed har föreningen låtit inreda 5 st nya bostadslägenheter, vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt så snart förutsättningar härför föreligger. De tillkommande lägenheterna har beteckningarna 1-5 i efterföljande lägenhetsspecifikation.”

Det är uppenbart att 5 nya lägenheter inreddes för upplåtelse med bostadsrätt i början av 1990-talet. Den ekonomiska planen har fastställt insatser, upplåtelseavgifter och årsavgift för föreningens samtliga lägenheter. Det framgår klart i den ekonomiska planen att lägenhet 1-5 har högre avgift per kvadratmeter än de tidigare lägenheterna. Några speciella regler angående avskrivningstider för högre avgifter förekommer **inte** i den ekonomiska planen. Någon argumentation om standard som orsak för högre avgift per kvadratmeter förekommer **inte** i den ekonomiska planen.

Vi vet idag inte mot vilken bakgrund avgiftsnivåerna för lägenhet 1-5 sattes i den ekonomiska planen. Det finns en teoretisk möjlighet att avgifterna sattes på grund av högre standard, men det skulle också kunna vara andra faktorer, exempelvis egen ingång eller enskild disposition av föreningens gemensamma tomtmark i form av uteplatser. Bakgrunden till avgiftsskillnad per kvadratmeter är dock inte intressant eftersom förhållandena mellan beloppen i den ekonomiska planen gäller tills vidare.

Slutledning: Styrelsen kan inte på eget bevåg sänka avgiften för vissa av föreningens lägenheter. Det framgår inte i den ekonomiska planen varför vissa lägenheter har högre avgift per kvadratmeter och det finns inte hellre något som antyder att skillnaden skall jämnas ut på sikt. Om föreningen har för avsikt att jämna ut avgifterna är det möjligt. Men det är en komplicerad och tidskrävande process.

2017-10-02



Olle Paulsson
Ekonomikonsult SBC