

Viktig information från styrelsen

Samfällighetens styrelse har erhållit en motion från Brf Beckomberga 37 (Brf B nedan) att behandlas på kommande årsstämma.

Styrelsens bedömning av effekter utifrån inkommen motion

Bakgrund och historik

Motionen avser i korthet ett yrkande på nedsättning av föreningens andelstal för gemensamhetsanläggning (GA) 1, GA 2 och GA5. Motionen bifogas detta brev.

Samfälligheten består av 5 st gemensamhetsanläggningar (GA).

- GA1 avser vägar, mark, grönområden, lekplatser och alléträd.
- GA2 avser vatten och avlopp.
- GA3 (berörs ej av motionen) avser teknikhus tillhörande TV, bredband och telefoni.
- GA4 (berörs ej av motionen) avser byggnad/förråd för hantering av sopor.
- GA5 avser belysningsanläggning med stolpar, armatur och ledningar.

Till att börja med kan konstateras att föreningens andelstal varit oförändrade sedan anläggningsbeslutet antogs och samfälligheten bildades 2008. Anläggningsbeslutet fattades av Lantmäteriet i enlighet med bestämmelserna i *Anläggningslag (1973:1149)* och utan inblandning av nuvarande medlemmar/fastighetsägare.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningarnas utförande fastställs vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. För våra gemensamhetsanläggningar gjordes ingen skillnad mellan nytta och kostnad, utan andelstalen antogs vara desamma i båda fallen (vilket är det vanligaste utfallet).

Yrkande från Brf Beckomberga 37

Brf B yrkar på nedsättning av sitt andelstal i **GA1** från 4,0 (5 lägenheter x 0,8) till 1,5 (5 lägenheter x 0,3). Minskningen på 2,5 andelar innebär en nedsättning av avgiften till föreningen om ca 12 700 kr/år (enligt nuvarande debiteringslängd). Detta skulle innebära att kostnaden för dessa 2,5 andelar måste tas ut och fördelas på övriga fastighetsägare. Därtill uppstår även engångskostnader då föreningen behöver ta fram ett relativt omfattande underlag och skicka in tillsammans med en ansökan till Lantmäteriet som behöver pröva och godkänna ändringar gällande andelstal (se nedan).

Vidare yrkas från Brf B att avgifter för **GA2** ska ändras så att dessa debiteras efter förbrukning. Styrelsen anser att så redan är fallet i och med att uttaxeringen sker i enlighet med avläst vattenförbrukning vad gäller rörliga kostnader för vatten och avlopp. Vad gäller fasta avgifter fördelas dessa efter andelstal. Styrelsen anser att detta är i enlighet med punk 4 b i anläggningsbeslutet för GA2.

Till slut yrkar Brf B på att även **GA5** ska ändras så att dessa debiteras efter förbrukning. Styrelsen konstaterar att det inte finns några tekniska möjligheter att fördela efter förbrukning. Avgifterna för GA5 ska täcka el- och underhållskostnader för gatubelysningen i området.

Tillvägagångssätt och kostnader i samband med ändring av andelstal

Det finns olika sätt att genomföra en ansökan för ändrade andelstal. Det ena av dessa kräver en överenskommelse mellan de fastighetsägare som berörs och styrelsen, vilket i vårt fall innebär att samtliga fastighetsägare ska komma överens. Detta tillvägagångssätt indikerar en kostnad på dryg 70 000 kr (grundavgift + en avgift för varje fastighet som berörs). Sedan 2022 finns en möjlighet för en föreningsstämma att fatta beslut om detta och som sedan ska godkännas av Lantmäteriet. Beslutet om ändring av andelstal ska fattas på en föreningsstämma med två tredjedelars majoritet av rösterna, och ersättningen till Lantmäteriet betalas enligt så kallad löpande räkning. Detta kräver dock ännu mer grundliga handlingar att bifogas inför Lantmäteriets godkännande och torde innebära att föreningen behöver konsultera extern expertis, vilket indikerar att även detta förfarande innebär en väsentlig kostnad. Oavsett Lantmäteriets beslut i frågan så utgår deras arvode.

Styrelsen bedömning

Gällande yrkandet avseende **GA1** vill vi börja med att redogöra för varför "punkthusen" (som det refereras till i motionen) har en avvikande beräkningsmodell jämfört med övriga flerfamiljshus inom samfälligheten (0,3 x antalet lägenheter jämfört med 0,8 x antalet lägenheter). Detta grundar sig på att de anses nyttja vägar och trottoarer som står under samfällighetens förvaltning i betydligt lägre omfattning än övriga medlemmar, och därmed ska bära en lägre andel av de gemensamma kostnaderna för skötsel och underhåll. Enligt samma logik har vissa hus i början av Agatvägen ett lägre andelstal inom denna GA jämfört med övriga likvärdiga hus. Det är således inte vidkommande hur stor bostadsyta en medlem besitter, utan avgiften tar sikte på hur stor del av anläggningen som nyttjas.

Vad gäller **GA2** anser vi redan att fördelning av kostnaderna sker enligt vad som förbrukas av respektive medlem gällande rörliga kostnader. Vi anser vidare att fasta kostnader bör fördelas enligt andelstal då detta inte påverkas av hushållens storlek och/eller antal boende.

Gällande **GA5** framgår ovan att det saknas tekniska möjligheter för en sådan fördelning som Brf B yrkar på, därtill utgör dessa avgifter/kostnader endast en mycket liten del av föreningens totala avgifter/kostnader och bör därmed inte vara tillräckligt väsentliga för att motivera ändring av andelstal (hänvisar till ovan gällande kostnader i samband med ändring av andelstal).

Mot bakgrund av ovan redogörelse är styrelsen enhällig om att det saknas skälig grund för att ändra andelstalen för GA1, GA2 och GA5 mot bakgrund av inkommen motion från Brf B.