



HSB – där möjligheterna bor



2021-09-03 09:00 CEST

Allt du behöver veta om årsavgift och fördelningsgrund

En bostadsrättsförenings intäkter utgörs i huvudsak av årsavgiften från föreningens medlemmar. Årsavgiften används för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten. Den totala årsavgiften som föreningen tar ut måste fördelas mellan de olika bostadsrättslägenheterna på något sätt. Man brukar här tala om fördelningsgrunden. Det är förstås viktigt att känna till vilken fördelningsgrund som tillämpas i den aktuella föreningen. I det här inlägget förklarar Eva Berg, fastighets- och föreningsjurist på HSB Riksförbund, vad du behöver veta om årsavgiften och fördelningsgrunden.

Årsavgiften baseras på fördelningsgrunden

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. I lagen talas om årsavgift, men i dagligt tal heter det ofta månadsavgift (det vill säga årsavgiften fördelad på tolv månader).

Styrelsen beslutar om föreningens avgift men ska tillämpa de grunder som anges i stadgarna för fördelning av årsavgiften mellan de olika bostadsrättslägenheterna. Fördelningsgrunden för årsavgiften för HSBs bostadsrättsföreningar är antingen **insats** eller **andelstal**. För att veta vilken fördelningsgrund som gäller för en viss förening behöver man alltså titta på vad som anges i föreningens stadgar.

Av första meningen § 11 i HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar framgår vilken som är föreningens fördelningsgrund för årsavgiften. I paragrafen står det antingen att årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna ”i förhållande till lägenheternas andelstal ” eller ”i förhållande till lägenheternas insats”. Observera att även om årsavgiften fördelas utifrån andelstal så finns det i bestämmelsen ändå alltid en reglering om *insatsen*. Detta då alla bostadsrätter redan har en fastställd insats . Reglering kring insats finns även i bostadsrättslagen.

Vissa delar av årsavgiften kan debiteras efter förbrukning (så kallad IMD), det vill säga utifrån medlemmarnas faktiska förbrukning. I HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar omnämns i sista stycket i § 11 vissa sådana ersättningar (till exempel ersättning för värme och varmvatten).

Vi ska nu gå närmare in på vad som avses med insats respektive andelstal.

Vad är insats?

Alla bostadsrätter har en insats (insatsen anges i upplåtelseavtalet och framgår av den ekonomiska planen). Det är en avgift som betalades in när bostadsrätten uppläts för första gången och ingår som en del av husets finansiering. Tidigare kallades insats för grundavgift.

Insatsen kan som sagt vara fördelningsgrund för årsavgiften. Insatsen har också betydelse för fördelningen av tillgångarna i föreningen för det fall föreningen skulle upplösas (se § 49 i HSBs normalstadgar för

bostadsrättsföreningar).

Det kan vara olika faktorer som påverkar insatsens storlek, såsom till exempel lägenhetens storlek i kvadratmeter, läge i fastigheten (våningsplan, störande läge med mera) eller om det är en bostadsrätt avsedd som lokal eller bostad.

Om insats är fördelningsgrund för årsavgiften ska årsavgiften beräknas på följande sätt: *lägenhetens insats/totala insatserna i föreningen x den totala årsavgiften.*

Förvirrande nog talas i detta sammanhang ofta om lägenhetens andelstal då man syftar på den procentsats man får fram vid beräkningen av lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna i föreningen. Vi brukar försöka att i detta sammanhang istället tala om "andelsvärde".

Vad är andelstal?

Andelstal är en procentsats som har fastställts för vardera bostadsrätt i föreningen för det fall föreningen har andelstal som fördelningsgrund för årsavgiften. I annat fall, det vill säga om föreningen har insats som fördelningsgrund för årsavgiften, så har bostadsrätterna inga andelstal.

Andelstal kan vara fördelningsgrund för årsavgiften. Den totala summan av andelstalen i föreningen ska enligt vår uppfattning alltid vara 100 %.

Hur andelstalen i föreningen är satta kan ibland vara svårt att lista ut i efterhand. Det kan vara olika faktorer som påverkar andelstalets storlek, såsom till exempel lägenhetens storlek i kvadratmeter, läge i fastigheten (våningsplan, störande läge med mera), insatsernas storlek eller om det är en bostadsrätt avsedd som lokal eller bostad.

Om andelstal är fördelningsgrund för årsavgiften ska årsavgiften beräknas på följande sätt: *lägenhetens andelstal x den totala årsavgiften.*

Juristerna på HSB Riksförbund hjälper er gärna att se över hur insatserna eller andelstalen är beräknade eller räkna fram nya insatser och/eller andelstal vid exempelvis upplåtelse av en ny bostadsrätt eller då en bostadsrättslokal ska göras om till en bostadsrätt upplåten som bostad.

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



Eva Berg

Förenings- och fastighetsjurist
eva.berg@hsb.se