

## Beslutsunderlag till Årsstämman 2022

### Uppdatering av andelstal för fastigheter på Parkvägen 9

#### Bakgrund:

År 2020 avstycades från fastigheten Hemmesta 11:235, och bildades fastigheterna Hemmesta 11:518, Hemmesta 11:519 samt Hemmesta 11:520.

Vid förrättningen beslutades om andelstalet 1 för vardera av fastigheterna, för vardera av gemensamhetsanläggningarna Hemmesta GA4 (vägar och grönområden) och Hemmesta GA13 (lekparkerna), mot bakgrund av att tomterna då inte var bebyggda.

Enligt grunderna för beräkningen av andelstalen i området (akt 01-VÄM-2394C, från 1970) framgår att andelstalet 1 ska utgå för alla fastigheter avseende GA4 under förutsättning att det rör sig om enfamiljshus. Om flerfamiljshus eller "annan art av fastighet" tillkommer inom föreningens område bör andelstalens beräkning omprövas.

Andelstalen i GA13 följer de i GA4 (akt 0120-09/112 från 2009, när GA13 bildades). I förrättningen står att andelstalen "blir lika för alla bostadsfastigheter". Alla fastigheter som inträdde i gemensamhetsanläggningen var enfamiljsbostäder, förutom förskolorna som fick ett annat andelstal, samma som det i GA4. Därför är det rimligt att anta att man avsåg enfamiljsbostäder precis som i GA4, och att andelstalen i GA13 skall följa de i GA4, för de fastigheter som har nytta av lekparkerna. Detta också utifrån hur man kan anta att användandet av anläggningarna ser ut.

Efter att förrättningen var klar bebyggdes vardera fastigheten med ett parhus och ett attefallshus och en bostadsrättsförening bildades för samtliga bostäder.

#### Andelstal

Eftersom det nu finns flerfamiljshus på vardera fastigheten har underlaget för de beräknade andelstalen förändrats och de behöver uppdateras.

Varje bostad – 3 på varje fastighet inklusive attefallshus – har en egen uppställningsplats för bil, en brevlåda och soptunna.

Andelstal skall bestämmas "efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen." (15§ Anläggningslagen)

Parhus tilldelas i allmänhet andelstalet 2 i områden där enfamiljshus har det generella andelstalet 1 (som i Hemmesta Södra Vägförening). Detta eftersom det är två olika hushåll och det är rimligt att anta att användandet av anläggningarna blir dubbelt.

Attefallshus är en relativt ny företeelse och därför finns inte någon tydligt utarbetad praxis. Det har behandlats i ett examensarbete (Attefallshus som bostadsrätt, Mikaela Augustsson och Sofie Thorsson, 2017, Lund). Ibland har man räknat med att attefallshusen som separata enheter bör räknas precis som andra permanentbostäder, i andra fall har man räknat det som lägre, eftersom det kan vara rimligt att de inte orsakar lika stort slitage som andra bostadshus.

---

Dokumentnummer	Version	Datum	Status	Sida
HSVF000419	1.3	2022-08-18	Godkänd	1(3)

I vårt fall på Parkvägen resonerar styrelsen så här: Det är egna hushåll med egna parkeringsplatser för bil, varsin brevlåda och varsitt sopkärl. Därför liknar det andra permanentbostäder. Samtidigt är attefallshusen så små att det är rimligt att det inte är lika stora familjer som bor i dessa och därför bör användandet bli något mindre än för en normal permanentbostad i området.

Vi föreslår därför andelstalet 0,8 för attefallshusen.

Därmed skulle andelstalet höjas för varje fastighet, från nuvarande 1 till 2,8.

## Ersättning för utökade andelar

Vid höjt andelstal ska ägaren till fastigheten vars andelstal höjs betala ersättning till övriga delägare för den utökade andel i eventuellt överskott som han eller hon får genom höjningen.

Detta är inget som kan avtalas bort utan en beräkning måste göras.

Styrelsens förslag är att utgå ifrån den ersättningsutredning som gjordes när fastigheterna inträdde i föreningen, dvs aktbilaga UT1 till Akt 0120-2019/97 med ärendenummer AB191446.

Anläggningarna värderas där till:

Hemmesta GA4: 7 740 000 kr

Hemmesta GA13: 578 000 kr

Normalt underhåll har genomförts för båda anläggningarna och någon mindre omläggning av vägsträcka enligt underhållsplan. Värderingen gjordes för lite mindre än 3 år sedan. Inga väsentliga förändringar har skett som förändrar vägytan, standard, åldersavskrivning eller användbarhet i beräkningen.

Den används därför även denna gång utan justering.

Det totala antalet andelstal är i dagsläget:

Hemmesta GA4: 455

Hemmesta GA13: 431

Till stämman föreslås även andra uppdateringar av andelstal vilket, om samtliga förslag går igenom, skulle resultera i följande totala andelstal:

Hemmesta GA4:  $455 + 1 + 1,8 \cdot 4 + 3 + 5 + 11 = 455 + 26,2 = 482,2$

Hemmesta GA13:  $431 + 1 + 1,8 \cdot 4 + 3 + 5 + 11 = 431 + 26,2 = 458,2$

Samtliga förslag till uppdaterade andelstal är: för Hemmesta Dalväg 7 (+1), Parkvägen 9 (+1,8\*4), Parkvägen 22 (+3), Förskolan Blåsippan (+5) och Förskolan Dalstugan (+11). Skulle något förslag inte gå igenom justeras de totala andelstalen därefter.

## Beräkning av ersättning

För höjning av andelstalet från 1 till 2,8 för Hemmesta GA4:

7 740 000 kronor (anläggningens värde) + föreningens omsättningstillgångar för GA4

(kassabehållning och fonderade medel) – föreningens skulder = X kronor

Dokumentnummer	Version	Datum	Status	Sida
HSVF000419	1.3	2022-08-18	Godkänd	2(3)

$X \text{ kronor} / (455 \text{ (andelar)} + 26,2 \text{ (nya andelstal sammanlagt)}) * 1,8 \text{ (höjning av andelstal)} = Y \text{ kronor.}$   
Ersättningen ska således utgöras av Y kronor per fastighet.

Kassabehållning, fonderade medel och skulder beräknas den dag beslutet vinner laga kraft.

För höjning av andelstalet från 1 till 2,8 för Hemmesta ga:13:  
 $578\,000 \text{ kronor (anläggningens värde)} + \text{föreningens omsättningstillgångar för GA13 (kassabehållning och fonderade medel)} - \text{föreningens skulder} = A \text{ kronor.}$

$A \text{ kronor} / (428 \text{ (andelar)} + (\text{nya andelstal sammanlagt})) * 1,8 \text{ (höjning av andelstal)} = B \text{ kronor.}$

Ersättningen ska således utgöras av B kronor per ny fastighet som ansluts.  
Kassabehållning, fonderade medel och skulder beräknas den dag beslutet vinner laga kraft.

Styrelsen i Hemmesta Södra Vägförening