
Bedömning avseende nya balkonger och förändrade andelstal i Brf Näktergalen 27, Rådmansgatan 11 i Stockholm

Ordernummer	18150
Datum	2018-10-01
Uppdragsgivare	Brf Näktergalen 27 Rådmansgatan 11 114 25 STOCKHOLM
Uppdrag	Göra en bedömning avseende om nya balkonger i föreningens fastighet föranleder en ändring av andelstal i föreningens ekonomiska plan. Föreningen Brf Näktergalen 27 äger med äganderätt fastigheten Näktergalen 27 med adress Rådmansgatan 11 på Östermalm i Stockholm.
Syfte	Utlåtandet är tänkt som underlag för interna beslut i bostadsrättsföreningen.
Underlag	Följande underlag har ligger till grund för vår bedömning: <ul style="list-style-type: none">• Uppgifter om befintliga balkonger; ålder, underhållsbehov, storlek.• Uppgifter om planerade balkonger; ålder, underhållsbehov, storlek.• Årsredovisning för Brf Näktergalen 27, räkenskapsåret 2017.• Underhållsplan för fastigheten Näktergalen 27, 2016.
Förutsättningar	Fastigheten har inte besökts för detta uppdrag. Vi har tidigare besökt fastigheten i andra ärenden.
Utlåtande	<p>För bostadsrättsföreningar finns krav på ett lägenhetsregister där uppgifter om ingående lägenheter skall föras. Ett register finns även hur föreningens kostnader skall fördelas över ingående bostadsrättslägenheter, där var och en av lägenheterna åsätts ett andelstal. I de allra flesta föreningar finns ett andelstal som fördelar samtliga kostnader. I ett fåtal föreningar har man även delat upp olika kostnadsposter och fördelar dem olika mellan olika lägenheter, dvs. det finns olika andelstal för olika kostnadsposter. En sådan uppdelning kan vara t.ex. en uppdelning i drifts- och underhållskostnader samt finansiella kostnader.</p> <p>Andelstalet är konstruerat för att på ett rättvist sätt fördela en förenings årliga kostnader. Det allra vanligast är att fördelningsnyckeln är lägenheternas storlek där man i vissa fall åsatt mindre lägenheter ett högre andelstal räknat per kvm. Andra justeringar kan vara för t.ex. våningsplan (i händelse av att det finns hiss) och förekomst av balkong vilka ger ett något högre andelstal räknat per kvm. Bostadsrättslokaler brukar ges högre andelstal.</p> <p>Byggnader är ett tillgångsslag som har en lång livslängd, men som innehåller olika byggnadsdelar med olika teknisk livslängd (som kan vara allt från 5 till över 100 år). Inom fastighetsekonomin talas därför att fastigheten skall ses utifrån en livscykel, dvs. kostnader skall fördelas ut över hela livscykeln inte endast när utgiften uppkommer.</p> <p>En förenings årskostnad kan delas upp i fraktioner:</p>

- Driftskostnader
- Underhållskostnader

Till driftskostnader ingår t.ex. kostnader för uppvärmning, administration, fastighetsskötsel, försäkring m.m.

Till underhållskostnader ingår t.ex. utbyte av komponenter med längre livslängd än 1 år exempelvis nytt tak, nya stuprör, utbyte av tvättmaskin.

Föreningen har ett livscykelansvar att fördela kostnaderna rättvis både mellan olika lägenhetsinnehavare och över tiden.

Det åligger alltså föreningen att, om inget annat är avtalat, att underhålla och byta ut balkonger när de har nått sin tekniska livslängd. För detta har andelstalet en gång i tiden åsatts och de lägenhetsinnehavare som har balkonger har därigenom årligen betalat en avgift som härrör för detta underhåll. Det är dock ytterst sällan att bostadsrättsföreningar så i detalj redovisar och fonderar avgifter för särskilda byggnadskomponenter som t.ex. balkonger.

Det innebär att föreningen får ta utgiften när ett utbyte av en komponent görs, t.ex. när balkongerna behöver renoveras.

På föreningens byggnad finns 8 st existerande balkonger som är gamla (från 1924) och som har ett behov av att inom de närmaste åren behöva renoveras. Balkongerna har en storlek om ca 2,0 x 0,6 m. Föreningen har strikt ansvar för att utföra och bekosta denna renovering. Föreningen i sin tur fördelar ut kostnaden som en del av årsavgiften där samtliga ingående lägenheter i föreningen bidrar efter sitt andelstal.

I föreningen pågår en diskussion om det är möjligt att dessa balkonger vid renoveringen istället byts ut helt och istället ersätts av större balkonger med en storlek om ca 2,6 x 1,4 m. Renoveringen/tillbyggnaden förutsätts bekostas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

Istället för att föreningen inom några år är tvungen till att bekosta denna renovering, vilket i förlängningen skulle belasta samtliga bostadsrättsinnehavares avgifter, så finansierar balkongägarna sina balkonger själva. Bostadsrättsinnehavarna till lägenheterna med balkong övertar denna kostnad.

Detta är ett ytterst fördelaktig alternativ för bostadsrättsföreningen.

Skillnaden i livscykelkostnaden mellan en balkong som har en storlek som de existerande balkongerna, gentemot de planerade balkongerna, är ytterst marginell. Vi bedömer att skillnaden kan vara högst 10 %. Balkongernas andel av hela livscykelkostnaden (vilket inkluderar sammanlagda kostnaden för drift- och underhåll) är på sin höjd 5 %, vilket därmed skulle innebära en total förändring i hela livscykelekonomin om högst 0,5 %, dvs. ytterst marginellt. Sannolikt är skillnaden betydligt lägre än så.

Sammanfattningsvis anser vi inte att nya större balkonger skulle föranleda att andelstalen ändras för de lägenheter som bygger en utökad balkong.

Vi anser snarare att de lägenhetsinnehavare med balkonger som bekostar ombyggnaden av dessa ska ges ett ombyggnadsbidrag eftersom de övertar en kostnad som föreningen annars skulle aktualiserats inom något år.

Underskrift

Jaeger & J:son HB

Stockholm 2018-10-01

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petter Jonsson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Petter Jonsson

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare
Civilingenjör (L) och Fastighetsekonom