

# Förslag från arbetsgruppen för nya andelar för GA3 (bryggan)

Vårt uppdrag från stämman var att se över hur en ny fördelning av andelar för GA3 skulle kunna se ut och hur det skulle kunna verkställas. Gruppen har träffats några gånger och diskuterat olika vägar framåt, i en konstruktiv anda.

*I gruppen deltog:*

Kerstin Kristersen, Sven Boberg, Johan Bergman, Helene Unger, Daniel Bothén och Lotta Göthe.

## **Förslaget till styrelsen är följande:**

1. Fördela de nya andelarna i förhållande till antal säljbara enheter. Det betyder att:
  - Fastighet 1:19 får 7 nya andelar
  - Fastighet 1:23 får 2 nya andelar.
2. De nya andelarna ska kosta motsvarande den utökade bryggavgift som övriga andelsägare bidrog med 2024, det vill säga 5100 kr/andel.
3. Debiteringslängderna för GA3 ska framöver följa andelstalen.
4. Förslaget om ändring av andelstalen behöver gå till stämman för beslut, eftersom gruppen fick uppdraget av stämman. Efter det kan styrelsen göra en överenskommelse med berörda medlemmar och sedan lämna in en ansökan till Lantmäteriet.
5. Lantmäterikostnaden för ändringen ska föreningen ska ta.

## **Rekommendationer till styrelsen:**

För de medlemmar som har svårt att betala den höjda avgiften, se över om det är möjligt att dela upp betalningarna på fler år.

Sist men inte minst rekommenderar vi att styrelsen ser till att förslaget kan diskuteras och förankras i god tid innan stämman. Här kan vi i arbetsgruppen hjälpa till att förklara hur vi tänkt.

Vi vill också rekommendera styrelsen att ta ett helhetsgrepp om att se över andelstalen för GA2 och GA4. Det kräver ytterligare diskussioner kring hur andelarna bör fördelas för GA2 och GA4, vår grupp har inte landat i något förslag på detta.

Vi ser att det med fördel att eventuella ärenden hålls isär. Detta så att vi inte gör det för krångligt och svårt i kontakten med Lantmäteriet och i förklaringarna till våra medlemmar, utan fokuserar på det som var efterfrågat, dvs bryggan.

## Så här har vi resonerat

Målet med arbetet har varit att hitta en lösning som både kan fungera att genomföra och känns tillräckligt rättvis.

Förslaget ska kunna gå igenom med så hög majoritet som möjligt vid en röstning på stämman, men vi önskar samtidigt hitta en lösning som ingen enskild medlem i föreningen tycker känns oacceptabel.

En helt avgörande faktor är att lägga fram ett förslag som vi bedömer kan fungera juridiskt och som vi tror att Lantmäteriet kan acceptera. En ansökan om förändring kostar pengar, samtidigt kommer Lantmäteriet bara svara ja eller nej på ansökan. Det betyder att om de inte gillar vårt förslag så kommer ansökan behöva göras om och avgiften betalas igen. Så vi behöver ha ett förslag vi tror de kommer acceptera från början.

Andelstalen speglar ägandet i bryggan (GA3) inklusive de pengar som finns i kassan avsedda för bryggreparationer. När någon får en ny andel ska det betalas en "inträdesavgift" som ska vara proportionell mot vad den är värd, dvs vilka tillgångar som finns i bryggan och för bryggan. Detta är en av de viktigaste sakerna som Lantmäteriet kommer att titta på, om vi för nya andelar har satt ett rimligt värde. I lagen finns nämligen ett slags minoritetsskydd som betyder att om föreningens medlemmar röstar för att en andels värde ska sättas till ett orimligt lågt värde så kommer inte Lantmäteriet att kunna godkänna ändringen eftersom de måste skydda "minoriteterna" dvs de som röstat emot eller inte vågat rösta emot. Värderingen av andelen måste alltså objektivt sett vara rimlig och kunna motiveras.

Ur rättvisesynpunkt behöver vi också resonera kring vem som drar nytta av förändringen, alltså vem som gynnas. Samtidigt har de tilltänkta ägarna av de nya andelarna inte själva har bett om att få "köpa" fler andelar, utan det har framkommit sådana önskemål från övriga på ön. Det finns historiska skäl till att det ser ut som det gör idag, men omständigheterna har också förändrats med bostadsrättsföreningar på ön. Nyttan att öka andelstalen ligger alltså främst hos föreningens övriga medlemmar, då kommande investeringar kommer att bäras av fler hushåll än idag.

### Slutsats:

I gruppen har vi alltså försökt balansera de olika utgångspunkterna och intresset så här:

- **Vi vill ha en rättvis fördelning av kostnaderna för den kommande investeringen i bryggan.** Med rättvis menar vi då det som startade hela denna fråga, att fördela kostnaderna så att ägare av bostadsrätter bidrar mer likvärdigt med småhusägarna.
- **Vi vill hålla nere kostnaden för att få nya andelar**, eftersom nyttan av de nya andelarna inte ligger hos dem som får andelarna.
- **Vi vill att lösningen ska kunna motiveras enligt det som lagen säger**, så att det följer lagen och gör att Lantmäteriet kan godkänna lösningen.
- **Vi vill att lösningen ska vara begriplig och "principiell"** så att framtida förändringar i andelstalen kan lösas lättare och utan konflikter.

## Måste vi verkligen ändra andelstalen? Finns det någon annan väg där vi slipper blanda in Lantmäteriet?

Gruppen fick i uppdrag att se över andelstalen, men vi har ändå funderat en extra vända kring alternativen. Det är besvärligt att blanda in Lantmäteriet. Det kostar pengar och det gör att vi är mindre fria i föreningen att hitta kreativa lösningar som våra medlemmar tycker känns rättvisa.

Syftet är ju i grunden att fördela kostnaderna mer rättvist för brygg-investeringen. Föreningen beslutar på stämman hur avgifterna ska fördelas mellan medlemmarna i föreningen, via debiteringslängden. Detta kan ske antingen i förhållande till andelstalen, eller på annat sätt (vilket också gjorts historiskt). Så vi skulle kunna fortsätta som vi gjort och bara justera debiteringslängden.

*Här har vi i gruppen landat i att vi ändå tycker det är dags att reda ut andelstalen.* Det har varit många turer genom åren, folk kommer och går och minnet av det som varit och tidigare överenskommelser bleknar. Det är rörigt och svårt att förstå för alla. Vi kan också konstatera att Lantmäteriet gjort fel historiskt, nya medlemmar och andelstalen har inte hanterats konsekvent. Det finns flera omotiverade skillnader i andelstalen för fler GA än den för bryggan och inte alla fastigheter har andelar i alla GA.

Otydligheten upplever vi har bidragit till att det uppstått konflikter och en känsla av orättvisa, vilket vi alla tycker är tråkigt.

### **Slutsats:**

Svaret på frågan är ja, vi behöver ändra andelstalen och debiteringslängderna för GA3 bör följa andelstalen.

## Hur många andelar ska tillkomma och enligt vilken princip?

Bostadsrättsföreningarna har flera lägenheter och hushåll per fastighet. Samtidigt kan ett fritidshus också ha flera familjer som delar på huset eller en familj som ibland lånar ut det till vänner eller hyr ut huset. Hur mycket bryggan och färjan nyttjas varierar också både mellan hushållen och mellan åren.

Att försöka fördela andelar i förhållande till hur många olika familjer som finns i husen, hur mycket man använder bryggan, om man åker färja, eller hur ofta man är ute i sitt hus, gör att andelstalen skulle ändras konstant och ge upphov till helt omöjliga beräkningar och diskussioner kring hur det borde fördelas.

Vi tycker det är bättre att grunda fördelningen i hur det går att köpa och sälja, där en bostadsrätt likställs med ett fritidshus. Det blir då oavsett storlek, hur ofta man är där, antal personer som använder det eller hur mycket man använder färjan.

### **Slutsats:**

Gruppen vill ha en tydlig definition som gör att ändringar inte måste genomföras så ofta och som föreningen kan bibehålla som princip för framtiden. Gruppens förslag är att fördela de nya andelarna i förhållande till antal säljbara enheter.

Det betyder att:

Fastighet 1:19 får 7 nya andelar

Fastighet 1:23 får 2 nya andelar

## Hur mycket ska det kosta per ny andel?

Kostnaden ska enligt lag baseras på värdet av bryggan + de pengar som finns avsatta för bryggan. I kassan fanns vid förra årsbokslutet 559 000 kr varav ca 320 000 fanns i bryggfonden.

Pengar har avsatts till en bryggfond från de inbetalade årliga avgifterna för samtliga GA1-4, för ett löpande underhåll av bryggan. De två fastigheter, 1:19 och 1:23 som är aktuella för fler andelar, har under alla år bidragit till alla GAn och därmed har bidragit till det överskott som föreningen hade för underhållet vid stämman hösten 2024. Det är då rimligt att de inte behöver ersätta föreningen för det.

Samtidigt är bryggan i stort behov av renovering eller ombyggnad. De ökade avgifterna efter stämmans beslut 2024 har som syfte att investera i ett omfattande renoverings eller nybyggnadsarbete i framtiden.

### **Slutsats:**

Gruppen anser att bryggan inte har något värde i sig, utan snarare kommer med framtida kostnader.

Gruppens förslag är att de nya andelarna ska kosta motsvarande den utökade bryggavgift som övriga andelsägare bidrog med 2024, det vill säga **5100 kr/andel**.

## Hur ska det gå till rent praktiskt?

Ändringen av andelstalen kan gå till på följande sätt:

- Genom en ny förrättning.
- Andelsförändring via överenskommelse mellan föreningens styrelse och de som berörs av andelsförändringen (§43). Inskick av ansökan om ändring till Lantmäteriet.
- Beslut med 2/3 majoritet på föreningsstämman (§43a). Inskick av ansökan om ändring till Lantmäteriet.

En ny förrättning är dyrt och svårt att förutsäga kostnaden på. Gruppen rekommenderar det inte. Vad gäller valet mellan §43 och §43a skall, enligt uppgift från Lantmäteriet, själva ansökan enligt §43 vara både billigare och mer förutsägbar kostnadsmässigt.

### **Slutsats:**

Efter mycket resonering tycker vi att förslaget om ändring av andelstalen behöver gå till stämman för beslut, eftersom gruppen fick uppdraget av stämman.

Efter det kan styrelsen göra en överenskommelse med berörda medlemmar och sedan lämna in en ansökan till Lantmäteriet enligt §43.

Kostnaden för ändringen tycker vi att föreningen ska ta. Skälet till detta är dels att föreningen bidragit till rörligheten genom att inte lyfta frågan och i stället hantera det genom att justera debiteringslängderna, dels att nyttan av förändringen ligger hos föreningens alla medlemmar snarare än de som får andelar. Enligt lagen är det den som får nyttan som ska betala.