

# Dyra vattenskador

## Här är riktlinjer för föreningens ansvar

**Läckage från diskmaskiner, tvättmaskiner och de allt vanligare ismaskinerna är ofta dyra för bostadsrättsföreningen, då det skadar lägenheten, mellanskiktet och kanske bostaden under. Frågan är vem som ska betala för dessa reparationer.**

**SKA MEDLEMMEN ELLER** föreningen betala när en vattenskada inträffar? Bostadsrättslagen reglerar vissa skadetyper och lägger ett begränsat ansvar på medlemmen. Vid en skada står vanligtvis medlemmen för reparationen i den egna lägenheten, föreningen för mellanskiktet och om en granne drabbas av följdskador får denne stå för reparationer i sin lägenhet. Undantaget är om det är fråga om en vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparation på grund av vattenledningsskada om skadan uppkommit genom eget vållande, alltså att medlemmen på något sätt orsakat den. Själva vållandet kan vara svårt att utreda. Föreningen får då normalt hela ansvaret för att reparera skador både i och utanför lägenheten.

Om fastighetsförsäkringen utnyttjas är det föreningen som också får betala självriskan och åldersavdragen på den skadade egenomen.

**LÄCKANDE MASKINER** kan orsaka fukt- och vattenskador med mycket dyra reparationer som följd, i synnerhet om de även drabbar föreningens ansvarsdelar och grannlägenheterna. Det finns alltså anledning för styrelsen att informera sig om var gränsen går mellan vattenledning och övriga anordningar till sådan ledning. Med vattenledningsskada menas en oberäknad utströmning av vatten från vattenledning, det vill säga en ledning med vatten som står under tryck varifrån vatten kan tappas. Då inbegrips alltså inte utströmning från slutna rörsystem, typ elementledningar.

Till vattenledning hör även den anordning från vilken vatten kan tappas, ofta någon typ



Illustration: ROBERT HILMERSSON

av kran. Vattenledningen slutar vid den avstängningskran eller det kopplingsställe där hushållsmaskinen anslutits. Avloppsledning, ledning till element för vattenburen värme och liknande ingår normalt inte i begreppet trycksatt tappvattenledning.

Om den automatiska avstängningen för ingående vatten till diskmaskinen upphör att fungera och detta lett till "oberäknad utströmning av vatten" får bostadsrättshavaren betala reparationen av den egna lägenheten, trots att det rör sig om en ren olyckshändelse. Om diskmaskinhaveriet orsakat skador som ligger utanför lägenheten, som trossbottnar och grannlägenheter, bär föreningen och grannarna som regel sina egna kostnader.

Ett undantag är dock när maskinhaveriet beror på försummelse från bostadsrättshavarens sida, genom att maskinen exempelvis installerats på ett icke fackmannamässigt sätt. Då måste föreningen kunna visa på försummelsen, vilket kan vara svårt. Om det går att bevisa från föreningens sida kan bostadsrättshavaren tvingas att betala skador som uppkommit utanför den egna lägenheten.

En bostadsrättshavare kan ha anlitat en hantverkare som förväntats utföra arbetet fackmannamässigt, men av någon anledning inte gjort det. Då kan det medföra att föreningen måste begära skadestånd av hantverkaren och dennes försäkringsbolag.



# Dags att skriva

## Här är hållpunkterna inför stämman

Årsredovisningen och revisionsrapporten är två grundbultar på bostadsrättsföreningens årsstämma. Därför är det viktigt att börja i tid och se till att ha koll på de olika handlingar som måste vara klara. Tidsgränserna finns angivna i lagen och i föreningens stadgar.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SKA** i likhet med bostadsföreningar och andra ekonomiska föreningar hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Oftast anger föreningens stadgar en tidigare tidpunkt då stämman ska hållas. På den ordinarie stämman lägger styrelsen fram årsredovisning samt en revisionsberättelse, vilket framgår av föreningslagen.

Enligt årsredovisningslagen ska en årsredovisning bestå av en förvaltningsberättelse och resultat- och balansräkning med tillhörande noter. Ordinarie föreningsstämma fattar beslut dels om fastställelse av resultat- och balansräkning, dels om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna. Detta framgår av lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen behöver hålla sig till flera viktiga tidpunkter under förberedelsearbetet med stämman. Om styrelsen kommer igång för sent och därför inte är färdig i tid, riskerar styrelsen att dra på sig kritik från såväl medlemmar som revisorer. Därför är det lämpligt att göra en tidplan där utgångspunkten är det datum som styrelsen bestämt för stämman.

### Årsredovisningen

Så snart siffermaterialet är klart är det lämpligt att börja skriva på förvaltningsberättelsen. En god regel är att detta arbete fördelas efter styrelseledamöternas respektive arbetsområde. Ordförande kan skriva stora delar av den mer allmänt hållna redovisningen och låter övriga ledamöter beskriva sina respektive ansvarsområden.

Årsredovisningslagen anger att balans- och resultaträkningen samt noterna ska "upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat". Upplýsningar ska även lämnas om sådant som inte redovisas i sifferdelen eller noterna men som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat. Även sådana händelser som är viktiga för föreningen och som inträffat efter räkenskapsårets slut, ska tas med i redovisningen. Då

handlar det alltså om tiden mellan räkenskapsårets slut och när stämman hålls.

Årsredovisningen kan behandlas på ett bokslutsmöte, ett särskilt styrelsemöte där styrelsen beslutar att lägga fram redovisningen till medlemmarna. Då kan eventuella kommentarer från ledamöterna beaktas och protokollföras. Det är viktigt att alla ledamöter verkligen läser och sätter sig in i årsredovisningen, eftersom hela styrelsen är ansvarig inför årsstämman.

Vid detta möte är det lämpligt att årsredovisningen skrivs under. Hela den sittande styrelsen skriver under, oavsett hur länge ledamöterna innehaft sitt mandat. Suppleanter skriver endast under om de fått träda in för personer som avgått under mandatperioden. Underskrifterna placeras lämpligen efter not-

upplýsningarna. För att försvåra förvanskning får underskrifterna inte finnas ensamma på en egen sida, utan en not eller del av not måste finnas på samma sida som underskrifterna.

Dessutom bör varje sida signeras av ledamöterna för att försvåra att den byts ut. Om någon styrelseledamot reserverat sig mot någon del av innehållet i årsredovisningen och reservationen protokollförts vid ett styrelsemöte, ska den avvikande meningen läggas till årsredovisningen.

Ansvar för ledamöterna är begränsat till räkenskapsåret. Beslutet om ansvarsfrihet avser alltså räkenskapsåret och inte den följande perioden fram till föreningsstämman. Ansvarsfrihet för tiden fram till stämman kan först nästa års föreningsstämma ta ställning till.



# årsredovisning

## ● Revisionsberättelsen

Senast sex veckor före ordinarie stämma ska årsredovisningen lämnas till revisorerna. Tidsregeln gäller oavsett vad som står i föreningens stadgar. Lagen om detta ändras 1 juli 2016 och det innebär att lagen gäller oavsett vad stadgarna anger i bostadsrättsföreningen.

Revisionsberättelsen ska vara klar senast tre veckor före stämman och lämnas till styrelsen. Eventuella kommenta-

rer som revisorerna vill göra kan tas in i en särskild revisionspromemoria, som överlämnas samtidigt. Promemorian rör inte avgörande saker som ligger till grund för revisorernas rekommendation kring ansvarsfriheten och den kan därför hållas internt i styrelsen.

Medlemmarna har rätt att ta del av årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen minst två veckor före stämman. De medlemmar som begär att handlingarna ska skickas till dem har enligt lagen om ekonomiska föreningar rätt till det. Då gäller det oftast medlemmar som hyr ut i andra hand eller vistas på annan ort.

## ● Dags för kallelsen

Vilka tider som gäller för kallelse till stämman, alltså när medlemmarna ska få kallelsen, framgår ofta av föreningens stadgar. Men även här har lagen om ekonomiska föreningar ändrats och detta påverkar bostadsrättsföreningens kallelsetider. Dock gäller ett undantag för just detta fram till 1 juli 2017 men därefter måste en förening förhålla sig till vad lagen säger, oavsett vad som står i stadgarna. Mer om detta finns att läsa i Bostadsrätterna direkt 2016 nummer 10.

## ● Stämman

På stämman är det viktigt att styrelseledamöterna är pålästa om årsredovisningen och är beredda att svara på medlemmarnas frågor. Om styrelsearbetet är uppdelat på ansvarsområden bör den ledamot som är ansvarig vara beredd att svara på frågor inom sitt område. Detta är mer lämpligt än att ordförande svarar på alla frågor.

Efter stämman kommer frågan om hur länge årsredovisningshandlingarna ska sparas. Här är rådet att spara handlingarna för tid och evighet. Den som slänger handlingarna efter tio år kan omöjligt veta om någon framtida styrelse av någon anledning behöver titta i materialet. Själva handlingarna bevaras på ett betryggande och överskådligt sätt.



# CHECKLISTA INFÖR STÄMMAN



Årsstämman är bostadsrättsföreningens viktigaste möte och kan ses som en högtid där styrelsen redogör för hur den förvaltat föreningen och medlemmarnas förtroende under året. Inför detta är det en hel del förberedelsearbete. Här kommer en checklista för att underlätta styrelsens planering.

*Klipp ut och spara!*

Vad?	När?	Vems ansvar?
<b>Valberedningen</b> Kontakta valberedningen för att vara säker på att den sätter igång sitt arbete. Bjud eventuellt in valberedningen till början av ett styrelsemöte för att berätta om året.	Så tidigt på året som möjligt. Datum:	
<b>Bokningar</b> Boka lokal och mötesordförande till stämman. Ordna även med förtäring.	Så snart datum för stämman har bestämts. Datum: Lokal: Mötesordförande:	
<b>Informationsbrev till medlemmarna</b> Skicka ett brev och berätta om datum och plats för stämman. Upplys om när motioner ska vara inne och att de som är intresserade av styrelsearbete kan kontakta valberedningen.	När datum för stämman är bestämt och lokal är bokad. Datum:	
<b>Årsredovisning klar</b> Då ska årsredovisningen vara granskad av revisor.	Revisorn ska få årsredovisningen senast sex veckor före stämman och föreningen får den i retur senast två veckor före stämman. Datum:	
<b>Motioner</b> När behöver styrelsen motioner för att kunna behandla dessa inför stämman?	Före det datum som motionerna ska behandlas i styrelsen. Datum:	
<b>Tidigaste dagen för kallelsen att vara medlemmarna tillhanda</b> Stadgarna anger vad som ska tas upp på årsmötet.	Se vad som står i stadgarna om kallelse. Datum:	
<b>Sista dag för kallelsen att vara medlemmarna tillhanda</b> Till kallelsen bifogas dagordningen med de frågor som stämman ska behandla.	Se vad som står i stadgarna om kallelse. Datum:	
<b>Utdelning av årsredovisning</b> Den ska vara påskrivnen av samtliga styrelseledamöter och revisionsberättelsen ska finnas med.	Här väljer styrelsen vad som gäller men årsredovisningen måste finnas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före stämman. Datum:	
<b>Stämma</b> Ta med medlemsförteckningen för avprickning.	Datum:	

# Slopat ränteavdrag slår mot hushållen

**Minskad konsumtion, minskat sparande och förändrade amorteringsvanor skulle bli konsekvensen om ränteavdraget avskaffas. Det visar en undersökning från Bostadsrätterna, genomförd av analysföretaget United Minds.**

**BOSTADSRÄTTERNA HAR TAGIT** fram rapporten "Ränteavdragets betydelse för hushållen", baserad på en unik undersökning genomförd av analysföretaget United Minds. Undersökningen visar att ett avskaffat ränteavdrag skulle få allvarliga konsekvenser för hushållens ekonomi, givet en normalränta på fyra procent.

24 procent av bostadsrättsägare med

bolån skulle tvingas till minskat sparande om ränteavdraget avskaffas. 14 procent skulle amortera mindre och 23 procent skulle dra ner på vardagskonsumtion. Sex procent skulle inte ha råd att bo kvar i sin bostad.

– Att sparandet skulle minska på det här sättet är intressant, inte minst mot bakgrund av debatten om svenskarnas höga skuldsättning och det nyligen införda amorteringskravet. Förmodligen skulle effekten bli tydlig redan vid en nedtrappning av avdraget, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

**HÅRDAST SKULLE** låginkomsttagare drabbas om ränteavdraget avskaffas. 26 procent av låginkomsttagare med bo-

stadsrätt och bolån skulle dra ner på vardagskonsumtion. 14 procent av låginkomsttagare med bostadsrätt och bolån skulle få lämna sin nuvarande bostad, givet en normalränta på fyra procent.

– Debatten om ränteavdraget blir ofta väldigt teknisk. Men vad det handlar om är människors boendesituation. Jag ser en fara i att ränteavdraget enbart diskuteras utifrån ett makroekonomiskt perspektiv där liten hänsyn tas till hushållen. En nedtrappning eller ett avskaffat ränteavdrag kommer att påverka hushållen i allmänhet och dem som behöver skaffa sig en bostad eller byta i synnerhet, säger Ulrika Blomqvist.

## Så skulle bostadsrättsägarna drabbas av ett avskaffat ränteavdrag (flera svar möjliga)

- **29 PROCENT** uppger att de inte skulle påverkas så mycket
- **22 PROCENT** skulle dra ner på lyxkonsumtion, till exempel resor och restaurangbesök
- **23 PROCENT** skulle dra ner på vardagskonsumtion
- **24 PROCENT** skulle spara mindre
- **14 PROCENT** skulle amortera mindre
- **6 PROCENT** skulle inte ha råd att bo kvar

### SÅ GENOMFÖRDES UNDERSÖKNINGEN

Undersökningen genomfördes bland drygt tusen personer i bostadsrätt mellan 21 oktober och 4 november 2016, av analysföretaget United Minds på uppdrag av Bostadsrätterna. Svaren insamlades i representativa kvoter avseende kön, ålder och region. Datainsamlingen skedde via Cints webbpaneler. Beräkningarna i rapporten antar en bolåneränta på fyra procent.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Vem ansvarar för laddning av rullstol?

**Fråga:** Vi har en ny medlem som är rullstolsburen och har en eldriven rullstol. Medlemmen kräver att föreningen ska tillhandahålla ett utrymme där denne kan förvara och ladda sin rullstol. Kan verkligen föreningen vara skyldig att tillhandahålla ett utrymme och stå för kostnaden för en medlems privata elförbrukning, det vill säga uppladdningen av rullstolar?

**Svar:** Föreningen är inte skyldig att vidta några åtgärder. Er medlem kan ansöka om bostadsanpassningsbidrag från kommunen och möjligen få ett sådant beviljat med olika typer av installationer. Men tänk på att det ändå är fastighetsägaren, alltså bostadsrättsföreningen, som eventuellt lämnar tillstånd för ändringar i fastigheten.

### Hur mycket får justeraren ändra?

**Fråga:** Vi har en ledamot som vid i stort sett varje sammanträde kräver att få vara justerare och ska peta och ändra i protokollet. Hur mycket kan hen få göra det? Det tar en enorm energi och till slut blir andra osäkra på vad vi beslutade egentligen.

**Svar:** Det är protokollföreläsaren som har sista ordet då protokoll skrivs. Vill ordföranden eller justerare ha annan skrivning får de utveckla det i en bilaga till protokollet. Förslagsvis väljer ni annan justerare än just denne ledamot.

### Hur ändrar vi våra stadgar kring andelar?

**Fråga:** Vi ska ändra våra stadgar med anledning av ändringen i lagen om ekonomiska föreningar. I samband med detta vill vi även skriva in i stadgarna att vi tillåter köp med olika andelar i lägenheten. Då menar vi till exempel att föräldrar står för 90 procent och barn för 10 procent samt att personerna med mindre andelen är skriven i lägenheten. Hur formulerar vi detta och var i stadgarna ska detta stå?

**Svar:** Har era stadgar normalt innehåll behöver ni inte ändra dem. Enligt lag gäller att endast makar och sambor har rätt att äga



Föreningen har ingen skyldighet att vidta åtgärder för att en medlem ska kunna ladda sin elburna rullstol. Men kommunen kan ge bostadsanpassningsbidrag.

lägenhet tillsammans. Föreningar får alltså neka andra konstellationer men får även medge sådana om de så vill, till exempel föräldrar-barn.

Men föreningen får inte bestämman hur andelarna ska se ut, det avgör ägarna själva. Skriv alltså inte in någon sådan fördelning i stadgarna.



En trasig balkongdörr är föreningens ansvar, enligt mönsterstadgarna.

### Vem tar kostnaden för trasig balkongdörr?

**Fråga:** Vi har en medlem vars balkongdörr har blåst upp och gått sönder. Dennes försäkringsbolag vill inte stå för kostnaden då de anser att skadan är på fasaden och alltså föreningens ansvar. Vi har era mönsterstadgar men är osäkra på tolkningen.

**Svar:** Om ni har vår senaste version av mönsterstadgarna svarar föreningen för själva dörren/dörrbladet medan medlem har ansvar för diverse tillbehör. Alltså står föreningen för reparationen men kan eventuellt kunna kräva en medlem på ersättning om denne anses ha orsakat skadan.

### Vem ska göra ändringsanmälan?

**Fråga:** En av våra ledamöter ska avgå snart på grund av flytt. Är det styrelsen eller hon själv som ska göra ändringsanmälan till Bolagsverket?

**Svar:** Formellt sett är det styrelsen som ska göra detta och det ska ske genast enligt 6 kap. 15 § i lagen om ekonomiska föreningar.

### Inneboende eller uthyrning i andrahand?

**Fråga:** Medlemmen hyr ut en mindre avdelad lägenhetsdel och vi undrar om det tolkas som andrahandsuthyrning? Vad kan vi göra som förening? Kan vi begära att få ta del av hyresavtalet för att kolla upp hyresgästen?

**Svar:** Detta räknas som inneboende och är vanligtvis tillåtet och tillstånd krävs inte från styrelsen. Föreningen har inte heller rätt att kräva att få veta namn på den inneboende.

Om en inneboende ställer till problem och exempelvis är störande, kan föreningen dock ingripa och varna medlemmen. I sista hand måste den inneboende flytta.

Orsakar den inneboende en skada eller agerar så att föreningen får kostnader måste föreningen rikta sina krav mot den inneboende. Möjligen kan föreningen i det läget ha rätt att få veta namn från medlemmen. Men lagen och rättspraxis är oklar just vad det gäller det sistnämnda.



## Bostadsrätterna på ny adress

Under många år har antalet medlemsföreningar hos Bostadsrätterna ökat stadigt och därmed även antalet medarbetare. Därför flyttade Bostadsrätterna sitt kontor i januari. Den nya adressen är Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm. Telefonnumren kvarstår. Styrelser i medlemsföreningar nås precis som tidigare Bostadsrätternas rådgivare via e-post på [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se) eller telefon 0775-200 100.



## Nyttig skrift om att bo i bostadsrätt

Skriften "Att bo i bostadsrätt" inriktar sig på att lära medlemmar vad bostadsrätt är. Den är en av Bostadsrätternas medlemsförmåner och finns till försäljning. Priset är 35 kronor och den blir billigare ju fler föreningen köper. Trycksaken beställs lättast genom att e-posta till [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och kom ihåg att ange antal, adress dit den ska skickas samt fakturaadress. Porto tillkommer.

