Brf
Päronet 3

Kallelse till extra föreningsstämma 2026

Tid: tisdag den 3 november 2026 kl. 19.00

Plats: Fattighuset, Kyrkans lokaler, Hantverkargatan 6, ingång från kyrkogården.

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av protokollskrivare.
4. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Styrelsens rapport om relining av stammar och stickrör och juridiskt utlåtande
8. Revisionsrapport
9. Beslut om utförande och kostnadsfördelning av relining av stickrören
10. Stämman avslutas

Välkomna

Styrelsen

Brf
Päronet 3

Stamrenoveringen i Brf Päronet 3

Medlemsrapport om den pågående stamrenoveringen

Föreningen beslutade 2025 att genomföra en stamrenovering etappvis med slipning och relining som huvudsaklig metod. Under de första etapperna visade sig rören vara i sämre skick än de inledande undersökningarna kunnat påvisa. Detta medförde mer omfattande arbeten och betydligt högre kostnader än vad indikerades i den första budgeten. Rapporten redogör för bakgrunden till projektet, de beslut som fattats samt frågor om kostnader och ansvar.

Bakgrnd och val av entreprenör

Spolning och filmning i början av 2025 visade kraftiga rostangrepp och omfattande beläggningar i flera av föreningens stammar. Rörens ålder och tidigare utbyten varierar, och undersökningarna kunde inte säkert visa hur rörväggarna skulle hålla efter rengöring och slipning. Styrelsen bedömde därför att åtgärder behövde vidtas inom närtid för att minska risken för läckage och följdskador.

Traditionellt stambyte diskuterades som alternativ. Slipning och relining valdes som huvudsaklig metod eftersom den bedömdes kunna begränsa ingrepp och störningar i lägenheterna och bli billigare, under förutsättning att de befintliga rören kunde infodras. Arbetet delades upp i etapper för att erfarenheter och ny teknisk information skulle kunna beaktas inför nästa beställning.

Föreningen valde en entreprenör som tidigare hade arbetat i fastigheten, bland annat med dagvattenpump och backstop mot kommunens avlopp, och som föreningen hade goda erfarenheter av. Eftersom rörens verkliga skick inte kunde bedömas säkert innan arbetet påbörjades lämnades ingen fast totalprisoffert. Den tidiga prisuppgiften avsåg en begränsad arbetsomfattning och utgjorde inte ett slutpris för hela projektet.

Projektet hittills

Under den första etappen visade sig rören på flera håll vara betydligt skörare och rördragningen mer komplicerad än vad de inledande undersökningarna hade visat. Två rör gick sönder under arbetet och en reliningstrumpa kollapsade. Entreprenören behövde därför robotslipa under flera dagar för att avlägsna fodret och möjliggöra fortsatt arbete. Delar av stammen och en grenledning behövde även bytas sedan avvikande anslutningar upptäckts bakom väggen. Dessa åtgärder ökade både arbetstiden och materialbehovet.

Arbetets omfattning påverkades även av rörens faktiska kopplingar och placering. I fyrarumslägenheterna visade sig köks- och badrumsstammarna vara sammanbundna längre ned i huset. För att uppnå en tekniskt fungerande lösning behövde arbetet därför utökas till att omfatta även badrumsstammen. På Scheelegatan är avluftningsrören placerade bakom väggar i vindsvåningarna i stället för att vara dragna upp på vinden. Rören behövde därför bearbetas underifrån. Kraftiga böjar och avvikande övergångar till plaströr försvårade arbetet ytterligare.

Även arbetsmetoden behövde anpassas. Erfarenheterna från de första rören visade att det innebar risker att med kompressor föra ned infodringen genom hela stammen från en enda arbetsstation. Arbetet utfördes därför i stället från en station på en mellanvåning, med relining av halva stammen i taget. Detta medförde ytterligare arbetsmoment. Det bör också noteras att de första kostnadsberäkningarna inte omfattade rivning och återmontering av kök, badrum eller snickerier. Dessa kostnader har inte kunnat beräknas och har därför varit exkluderade från början.

Sammantaget har arbetet med föreningens äldre rörsystem varit mer komplicerat än vad som inledningsvis kunde förutses. Mer omfattande förarbete, nödvändiga reparationer och svårigheter att komma åt rören har medfört att projektets kostnader blivit högre än den ursprungliga uppskattningen. Föreningens revisorer har gått igenom projektet och sammanställningen redovisas separat. Grundorsaken till att det blev dyrt är att bristande underhåll av mycket gamla stammar. Hade åtgärderna sattas in på ett tidigt stadium hade kostnaderna legat närmare listpriserna för relining.

Tabell: Summering av kostnaderna

År	Exkl. moms	Inkl. moms	Inkl. momsavdrag
2025	1 426 979 kr	1 783 724 kr	1 783 724 kr
2026	1 411 242 kr	1 764 053 kr	1 624 241 kr
Totalt	**2 838 221 kr**	**3 547 777 kr**	**3 407 965 kr**
Utredning av och åtgärder inför renoveringen:			107 823 kr

Fakturering av stickrör

Enligt stadgarnas § 27 ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av de stickrör som endast betjänar den egna lägenheten. Arbetet med stickrören behöver av tekniska och praktiska skäl samordnas med och utföras samtidigt som reliningen av stammarna, bland annat eftersom relingen av stickrören i badrummen måste göras från stammarna. För att begränsa medlemmarnas kostnader beslutade styrelsen att entreprenören skulle fakturera respektive berörd medlem direkt, i syfte att möjliggöra ROT-avdrag.

Information om arbetet med stammarna och stickrören och vad arbetet skulle omfatta skickades ut flera gånger både som föreningsmeddelande och direkt till de medlemmar som berördes både inför sommaren 2025 och 2026. Informationen var identisk med den beställning som entreprenören fick. Av informationen framgick att medlemmarna själva skulle svara för kostnaderna för relingen och vilket ungefärligt belopp det rörde sig om. Det var ingen som hörde av sig med invändningar.

Entreprenören använde en schabloniserad kostnad per stickrör, vilket styrelsen inte hade några invändningar emot, i stället för att försöka mäta och prissätta varje enskilt rör separat. Reliningen omfattar bland annat etablering, mekanisk slipning, borttagning av löst material, högtrycksspolning, relining, härdning och rörinspektion. Flera av dessa moment kräver utrustning och kontroll oavsett om röret är något kortare eller längre.

I samband med faktureringen efter etapp 2 invände tre medlemmar mot kostnaden för stickrören. Invändningarna avsåg bland annat att kostnaden ansågs vara för hög i förhållande till vad en enskild åtgärd borde kosta. Även beslutet att fakturera medlemmarna direkt för att möjliggöra ROT-avdrag ifrågasattes.

Styrelsen har därefter konsulterat en jurist hos Fastighetsägarna och fått besked om att beslutet om direktfakturering till medlemmarna borde ha fattats av föreningsstämman. Juristernas bedömning är att styrelsens beslut om stickrören fattats över styrelsens kompetens. Beslutet om stickrören och

kostnadsfördelningen hade varit dock varit förenligt med lag och stadgarna om beslutet hade fattats av föreningsstämman.

Styrelsen rekommenderar fortsatt samma upplägg för den återstående delen av projektet då det på grund av ROT-avdrag är den mest kostnadseffektiva lösningen för medlemmarna.

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Brf Päronet 3 – utlåtande om stam – och stickrörsrelining

Våra frågor

1. Förenlighet med stadgarna

Var föreningens beslut och hantering av stam- och stickrörsrenoveringen förenliga med föreningens stadgar, eller har föreningen genom sitt agerande handlat i strid med stadgarna?

Av 7 kap.4 § bostadsrättslagen följer att föreningen har att svara för att hålla hus, mark och även lägenheten i ett gott skick, i den mån inte ansvaret inte vilar på medlemmen enligt 12§, vilket ska specificeras i föreningens stadgar.

Styrelsen svarar enligt 7 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar för föreningens organisation av förvaltning av dess angelägenheter, och för att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation. Med detta har styrelsen ett väldigt långtgående mandat att fatta beslut för föreningens räkning. I detta ingår mandatet att fatta beslut gällande underhålls- och reparationsåtgärder av föreningens hus och mark och även de delar av lägenheten som inte medlem svarar för enligt stadgarna.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Av 9 kap.15 § bostadsrättslagen följer att en väsentlig förändring av föreningens hus fattas av föreningsstämma, av 16§ följer andra beslut som också fattas av stämman, exempelvis ändring av stadgarna. Av allmänna föreningsrättsliga principer följer även att styrelsen inom ramen för sin vårdplikt bör överlåta beslut som är till exempel extra kostnadskrävande eller som annars kan vara kontroversiella på föreningsstämman.

Stadgarna betraktas enligt praxis som ett avtal mellan föreningen och varje medlem, som anses vara godtaget i och med att man inträder i föreningen/ då stämman fattar beslut om ändring av stadgarna. Stadgarna brukar generellt ta sikte på ansvar för underhåll och reparationer utan att uttryckligen gå in på kostnadsfördelningen, kan nämnas.

Föreningens stadgar är utöver ett avtal mellan medlem och förening också att se som dess grundlag, innebärandes att föreningen inte får fatta beslut som strider mot dessa, varken stämman eller styrelsen.

I 27§ stadgarna framgår att:

”Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.”

Lydelsen återfinns i många bostadsrättsföreningars stadgar och tillämpas till exempelvis vid fasadrenovering som föreningen svarar för, och att man i samma veva passar på att ta fönsterrutor eller dito bågar som medlemmen annars(exemplet) svarar för enligt stadgarna, efter slutfört arbete återgår den vanliga ansvarsfördelningen på var och en av medlemmarna.

Beslutet får som framgår endast fattas av föreningsstämma och i samband med gemensam underhållsåtgärd, möjligheten finns för att kunna möjliggöra en praktisk tillfällig lösning istället för att föreningen ska behöva ändra föreningens stadgar eller avstå åtgärderna och överlåta till medlemmarna, vilket kan innebära en risk i sig.

Beslutet, avseende åtgärderna (*samt kostnadsfördelningen, återkommer till den delen i nästa fråga*) och fattat under korrekta former av föreningsstämma, skulle inte vara oförenligt med stadgarna. Det ovan sagda får anses visa att stadgarna innebär en kompetensbegränsning för styrelsen, man var således inte behörig att fatta beslutet gällande åtgärderna beträffande stickrören och kostnadsansvaret därefter.

2. Medlem som vägrar betala kostnaden för relining av stickrör

En medlem har vägrat att betala den faktura för relining av stickrören som vår entreprenör skickat i enlighet med styrelsens beslut. Eftersom föreningen varit beställare av arbetet har föreningen varit skyldig att betala entreprenören.

Kan föreningen i efterhand kräva ersättning av medlemmen för den kostnad som föreningen har fått betala till entreprenören, om det bedöms att medlemmen enligt stadgarna själv ansvarar för underhållet och kostnaden för stickrören?

Först några ord om förutsättningarna kring att lägga över kostnadsansvar på medlemmarna. 7 kap. 14§ bostadsrättslagen har satt upp en generell begränsning för föreningen att belägga medlemmarna med andra *avgifter* än de som uttryckligen får tas ut; årsavgift, överlåtelseavgift, upplåtelseavgift etc. Systemet bygger närmast på att föreningen inte ska kunna ta ut avgifter för sådant som ska ingå i förvaltningen som avgift för gårdsstädning och dyl.

Föreningen kan dock ta ut extraavgifter för sådant som man inte är skyldig att tillhandahålla men ändå gör, möjligheten att nyttja ett gym, en övernattningslägenhet eller annat. Det blir då en tjänst som föreningen på frivillig basis erbjuder sina medlemmar.

En liknelse kan dras med åtgärder som sker i samband med gemensam underhållsåtgärd. De stickrör i lägenheterna som har relinats ligger generellt på medlemmarna att underhålla och reparera. I det här fallet har det varit mest praktiskt att samordna arbetet och att föreningen har låtit ombesörja reliningen ändå (med tanken att medlemmarna tar kostnaden för sina delar med möjlighet till ROT-avdrag).

Ett korrekt stämmobeslut kan anses möjliggöra en sådan enskild debitering för varje berörd lägenhet utan att vara oförenligt med lag eller annan författning eller för den delen med regelverket kring beräkningsgrunderna för årsavgifterna (som vi annars inte går in på här).

Det har även uppkommit en invändning mot beräkningen av det debiterade beloppet som är lika för alla även fast nedlagt arbete skiljer sig mellan de berörda lägenheterna. Här behöver man kunna motivera att debiteringen blir lika för alla medlemmar av sakliga skäl, vilket väl får anses kunna göras då det annars skulle vara för krångligt att mäta nedlagt arbete för varje enskild lägenhet.

Förutsättningarna att kunna debitera medlemmarna för relining av sina delar torde därför finnas rent föreningsrättsligt. I det här fallet kommer vi dessvärre inte ifrån styrelsens kompetensbegränsning. I vart fall följer det av allmänna föreningsrättsliga principer att ett felaktigt fattat beslut inte kan göras bindande mot enskild medlem och möjligtvis skulle det även kunna klandras.

När det gäller övriga medlemmar som redan har betalat sina delar kan man möjligen argumentera för att de genom betalningen har godkänt saken genom konkludent handlande. Jag skulle dock inte säga att ens ett stämmobeslut om den kommande stamrenoveringen år 2027 kan läka det formellt felaktiga beslutet om den tidigare reliningen och kostnadsfördelningen.

REVISIONSRAPPORT AVSEENDE STAMRENOVERING

Bostadsrättsföreningen Päronet 3

1. Bakgrund

Revisorerna Per Filipsson och Lars-Åke Johansson erhöll, från en av medlemmarna i föreningen, en begäran, daterad 24/9 , om en granskning gällande den pågående stamrenoveringen i bostadsrättsföreningen Päronet 3.

Revisionsrapporten utgår från de två frågeställningar och de underliggande frågor som står i inkommen begäran.

1. Granskning av den pågående stamrenoveringen, inklusive beslutsunderlag, upphandling, avtal, kostnader, betalningar och styrelsens hantering av projektet.
2. Prövning av styrelsens ansvar och behörighet enligt § 27 i föreningens stadgar, särskilt beträffande de så kallade stickledningarna, och föreningens eventuella övertagande av medlemmarnas underhållsansvar.

I begäran finns även att verka för att en extra stämma sammankallas. En extra stämma äger rum den 3 november där genomförd granskning kommer att presenteras.

2. Bakgrundsinformation

Ett stambyte behöver oftast göras vart 30–60:e år. Det exakta intervallet beror på material i rören, slitage och hur fastigheten har skötts.

Det finns två alternativ:

1. Stambyte - fullständigt byte av avloppsrör. Brukar ofta även innebära renovering av badrum.

2. Relining – renovering av befintliga avloppsrör inifrån genom att lägga dit ett nytt plastfoder.

Relining är vanligen ungefär 30 till 50 procent billigare än ett helt stambyte. En korrekt utförd relining beräknas hålla i 30–50 år medan ett traditionellt stambyte har en förväntad livslängd på 50–70 år.

Söker man på nätet hur mycket en reling beräknas kosta är spannet stort - från 20 000 kronor till 130 000 kronor per lägenhet exklusive moms. Entreprenörerna skriver dock att kostnaden kan bli högre om standarden på avloppsstammarna är sämre än förväntat.

Vid spolning och filmning i början av 2025 framkom att avloppsstammarna på flera håll var kraftigt angripna av rost och hade omfattande beläggningar. Det fanns en osäkerhet om avloppstammarnas ålder efter som vissa rör och ledningar hade bytts ut successivt sedan föreningen köpte huset 1976.

I brf Päronet är relining vald metod för att förbättra stammarna.

I brf Päronet finns det tolv, samt möjligen två avknoppade, avloppsstammar.

3. Intagning av offerter

Revisorerna konstaterar att ingen intagning av offerter från olika entreprenörer har skett.

Styrelsen har valt att fortsatta den upparbetade relationen med Svea Bygg som har genomfört olika arbeten i fastigheten tidigare.

Entreprenören bedömde att det var svårt att lämna ett tillförlitligt totalpris för projektet på grund av osäkerheten gällande avloppsstammarnas faktiska skick.

Styrelsen fattade beslut den 22 april 2025 att gå vidare med entreprenörerna Österåkers Spol&Sug och Svea Bygg.

Revisorernas rekommendation

Med tanke på projektets storlek borde minst en ytterligare entreprenör tillfrågats för att stämma av rimligheten av den förväntande totala kostnaden. Revisorerna rekommenderar att vid större projekt i fastigheten bör minst två offerter tas in för att erhålla den bästa lösningen för föreningen.

4. Oklarhet om skriftligt avtal entreprenadavtal finns

Styrelsen har valt att dela upp relingen i flera etapper (fyra etapper). Enligt den dokumentation som har erhållits har styrelsen bestämt vilken omfattning respektive etapp bör innehålla (etapp 1 och 2). Styrelsen har stämt av med entreprenören gällande omfattningen. Entreprenören har gjort en grov kalkyl på förväntade kostnaden. Styrelsen har tagit beslut om att godkänna kalkylen. Entreprenören återkommer till styrelsen om det uppstår problem och fördyrningar. Styrelse beslutar/godkänner entreprenörens tillkommande förslag.

Revisorerna konstaterar att det ej finns ett skriftligt och underskrivet avtal för respektive etapp som har genomförts eller ett avtal för hela projektet. Det blir svårt med dokumentationen och spårbarheten av överenskommelser när det inte finns ett regelrätt avtal. Beslut och avstämningar mellan styrelse och

entreprenör har skett via mejl men har ej dokumenterats på ett samlat och övergripande sätt.

Revisorernas rekommendation

Det bör finnas ett skriftligt och underskrivet avtal per etapp eller ett avtal för hela projektet för att erhålla en ordnad dokumentation och spårbarhet för att möjliggöra en ekonomisk avstämning/kontroll. I avtalet bör det även framgå hur eventuella tilläggs- och ändringsarbeten bör hanteras. I avtalet bör det framgå vilka garantier och ansvar entreprenören har för utfört arbete. I avtalet bör det framgå hur eventuella förseningar, som ligger under entreprenörens ansvar, bör hanteras. I avtalet bör det även framgå att entreprenören har erforderliga försäkringar.

5. Försäkringar och ansvar

Då inte regelrätta avtal har tecknats för de olika etapperna (etapp 1 och 2) har inte revisorerna kunnat erhålla dokumentation om vilka garantier som entreprenören har, hur entreprenören är försäkrad och hur eventuella förseningar ska hanteras.

Entreprenören utför alltid en så kallad rörinspektionskontroll innan stammen/stammarna driftsätts.

Revisorernas rekommendation

Dokumentation gällande garantier som entreprenören har avseende utfört arbete och material, hur entreprenören är försäkrad och hur eventuella förseningar bör hantereras, bör finnas på plats innan projektet startar.

Revisorerna föreslår att styrelsen begär in protokoll för rörinspektionskontroll (slutbesiktning) som entreprenören har genomfört.

6. Beslut och attestordning

I föreningens stadgar, § 8, anges hur många ledamöter styrelsen minst bör bestå av, tre ledamöter, och hur många ledamöter styrelsen som mest bör bestå av, fem ledamöter. Det bör finnas minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen konstituerar sig själva och är beslutmässig när de vid ett sammanträde är fler än hälften totala antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ansvar för föreningens ekonomi och att erforderlig kontroll är på plats. Styrelsen bör också tillse att organisation beträffande bokföring och förvaltning av fastigheten finns. Dessa arbetsuppgifter/tjänster kan lejas ut.

Föreningens stadgar ger styrelsen stor frihet att organisera sitt styrelsearbete.

Under § 11 i föreningens stadgar står det att styrelsens svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Revisorerna bedömer att styrelsen har rätt att fatta beslut avseende underhåll/renovering av avloppsstammar i föreningen.

Revisorerna konstaterar att det inte har begåtts några formella fel när det gäller beslutsfattande när det gäller beställning till entreprenören eller de tilläggsarbeten som uppkommit. Dessa har antingen beslutats på ordinarie styrelsemöten eller via avstämning via mejl.

Det finns inget regelverk i stadgarna som anger vem eller vilka som äger rätt att attestera fakturor. I samtal med den ekonomiska förvaltaren har frågor ställts om vem som äger rätt att attestera en faktura. Styrelsen har valt att ordföranden ensam kan attestera fakturor upp till 100 000 kronor. Fakturor på belopp över 100 000 kronor ska ordföranden + ytterligare en styrelseledamot attestera. Är fakturan inte attesterad enligt ovanstående regelverk går fakturan inte vidare till betalning.

Vid genomgång av styrelseprotokoll har följande beslut av större vikt funnits:

Styrelseprotokoll 2025-02-24

Beslut togs att anta lämnad offert avseende spolning av rör och stammar.

Styrelse protokoll 2025-04-22

Efter att ha erhållit återkoppling från spolning genomförd i januari, som visade att stammarna är i dåligt skick, fattade styrelsen beslut om att be Österåkers Spol&Sug om en offert på vad som behöver göras i form av ytterligare undersökningar och förslag på åtgärder.

Styrelseprotokoll 2025-05-19

Beslut togs att gå vidare med Österåkers Spol&Sug förslag, som var slipning av två stammar och därefter göra en bedömning om relining var tillämplig metod. På detta möte diskuterades även hanteringen av stickledningar, där styrelsen konstaterade av respektive bostadsrättsinnehavare är ansvarig för underhållet.

Styrelseprotokoll 2025-08-25

Beslut fattades om att slipa och relina badrumsstammen i 4:orna på Scheelegatan på grund av att dessa sitter ihop på plan 1.

Styrelseprotokoll 2025-10-27

Styrelsen har gjort en grov uppskattning av kostnaderna för renovering av stammarna avseende hela projektet. Totalkostnaden beräknas ligga mellan 4,8 miljoner kronor till 7,2 miljoner kronor.

Styrelseprotokoll 2025-12-22

Styrelsen beslutade att ge Österåkers Spol & Sug i uppdrag att inventera och undersöka återstående stammar som underlag för det fortsatta arbetet.

Styrelseprotokoll 2026-04-14

Utifrån erhållen rapport från Svea Bygg & Marktjänst AB beslutar styrelsen att relina två stammar i östra raden och en stam i västra raden på Amarantergränd.

Styrelseprotokoll 2026-06-01

Styrelsen fattade beslut om att ge ordföranden mandat att fatta beslut i löpande frågor i projektet.

Revisorerna finner att styrelsen har varit beslutmässig vid ovanstående styrelsemöten.

Vid projekt av denna typ uppstår behov av att fatta snabba beslut då ej förutsedda svårigheter gällande stammarna har uppstått. Då styrelsen ej har haft veckovisa möten har styrelseordförande informerat övriga styrelsemedlemmar via mejl om större saker som har inträffat. Denna mejlkonversation har varit omfattande.

Revisorernas rekommendation

Styrelsen bör i ett tidigt skede av ett projekt utse ansvarig som kan fatta snabba beslut, då så krävs och beräknad tillkommande kostnad är mindre av mindre art.

Beslut gällande större projekt bör dokumenteras för att innehålla väsentlig information vad beslutet gäller, som till exempel datum, vad som beställts och uppskattad kostnad.

Nuvarande styrelse har valt att ha ett regelverk när det gäller vem som äger rätt att attestera fakturor. Revisorerna föreslår att ett attestregelverk förs in i

föreningens stadgar för att erhålla kontinuitet och kontroll oavsett styrelsens utformning.

7. Ackumulerat ekonomiskt utfall per 30/9 2026

Kostnaderna per den 30 september 2026 för projektet är 3 492 558 kronor och avser sex stammar (etapp 1 och 2). I ovanstående belopp ingår ej det som har fakturerats till respektive bostadsrättsinnehavare avseende stickledningar.

Revisorerna har gått igenom leverantörsfakturorna tillhörande projektet och gjort stickprov avseende attestering av leverantörsfakturor som överstiger 100 000 kronor och konstaterat att dessa fakturor har attesterats av två styrelsemedlemmar.

I inkommen begäran ställs frågan om att tillfälligt stoppa utbetalningarna till entreprenören i avvaktan på utredning. Revisorer äger ej rätt stoppa utbetalningar. Det är endast styrelsen som kan fatta detta beslut.

8. Prognos på total kostnad

Då sex stammar kvarstår att förbättra (två stammar förväntas vara avknoppade och därmed ej ingå) är prognosen för hela projektet 6 500 000 till 7 500 000 kronor för tolv stammar. Det finns dock en stor osäkerhet då denna prognos mycket hänger på stammarnas nuvarande standard och beskaffenhet samt konstruktionen av stammarna.

Revisorerna konstaterar att den beräknade kostnaden ligger på en högre nivå vid jämförelse med kalkyler som finns att jämföra med hos olika entreprenörers hemsidor även då man försöker ta med i beaktning att förenings stammar är i ett dåligt skick.

I ovanstående belopp ingår ej kostnad för slipning och relining avseende stickledningar då denna kostnad enligt stadgarna ligger under lägenhetsinnehavarnas ansvar. Kostnaden per anslutning av stickrör till stam är grovt beräknad till 25 000 kronor inklusive moms. Totalkostnaden kan beräknas till 1 750 000 kronor inklusive moms. Observera att respektive lägenhet har olika antal stickrörsanslutningar.

Revisorernas rekommendation

Revisorerna föreslår att inför etapp 3 och 4 bör minst två offerter tas in från entreprenörer för att säkerställa att föreningen erhåller bästa möjliga

kostnadsnivå på de arbeten som ska utföras. Avtal bör tecknas och avtalen utformas enligt branschgemensamma avtal.

9. Kostnadsnivå i projektet

Revisorerna har svårt att uttala sig huruvida kostnadsnivån för projektet ligger på en rimlig nivå. Vid en enkel jämförelse - med information inhämtad från olika websidor - tycks totalkostnaden för projektet vara över genomsnittet. Dock bör det påpekas att samtliga websidor friskriver sig om standarden på stammarna avviker från det förväntade. En stor del av den slutgiltiga kostnaden hänger samman med vilken standard/skick stammarna har samt hur de är konstruerade.

Revisorernas rekommendation

Se revisorernas rekommendation under punkt 8.

10. Styrelsens hantering av stickledningarna och § 27 i stadgarna

Enligt föreningens stadgar § 27 är det respektive bostadsrättsinnehavare som ansvarar för att hålla stickledningar i gott skick och den kostnad som detta medför. Styrelsen diskuterade detta redan innan starten av projektet (styrelseprotokoll 2025-05-19) och tog fram en plan tillsammans med entreprenören hur detta skulle hanteras. Beslutet blev att entreprenören skulle fakturera respektive bostadsrättsinnehavare direkt för att ge möjlighet till ROT-avdrag. Då tre bostadsrättsinnehavare motsatte sig att betala fakturorna kommer entreprenören att fakturera föreningen, som i sin tur får fakturera respektive bostadsrättsinnehavare. ROT-avdrag för kvarstående renoveringar blir inte aktuellt då föreningen inte har rätt till ROT-avdrag.

Styrelsen har skickat ut information till berörda bostadsrättsinnehavare inför arbetet med stickledningarna med ungefärlig tidplan och uppskattad kostnad.

Enligt § 27 i föreningens stadgar kan föreningen genom beslut på föreningsstämman åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättsinnehavaren bör ansvara för. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som berör bostadsrättsinnehavaren lägenhet.

Revisorerna finner att ordet ”kan” i ovanstående text kan tolkas olika. Vid olika kontakter, finner revisorerna att det finns olika tolkningar av denna text.

Revisorerna har inte funnit att styrelsen ska ha fattat beslut om att respektive bostadsrättsinnehavare ej ska stå för underhåll av stickledningar och kostnader tillhörande detta.

Revisorerna har pratat med fyra bostadsrättsinnehavare om hur de har uppfattat information och hantering gällande stickledningarna. Merparten av bostadsrättsinnehavarna har varit nöjda med det arbete som entreprenören har utfört i respektive bostadsrätt. Informationen gällande förväntad kostnad för utfört arbete har varit bristfällig. Efterfrågad offert har till exempel ej erhållits från entreprenören. Leverantörsfakturor har bestridits då man ej varit överens om debiterad tidsåtgång samt att ett faktiskt avtalsförhållande ej har funnits mellan bostadsrättsinnehavaren och entreprenören.

Revisorernas rekommendation

Revisorerna föreslår att juridisk kompentens anlitas för att erhålla ett klargörande om ett beslut behövs på en föreningsstämma för att genomföra en relining av stammarna eller inte. (Text från § 27, stycke fyra:" kan föreningen genom beslut på föreningsstämman åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättsinnehavaren bör ansvara för").

Utifrån den klargörandet från den juridiska kompetensen bör en plan för hur faktureringen av kostnaden avseende stickledningarna tas fram.

Behov av omedelbar revisionell granskning

I inkommen begäran trycks på att följande frågeställningar kartläggas och bör besvaras:

Vilket/vilka avtal som har ingåtts med entreprenören

Se svar under punkt 4.

Vem som har fattat beslut om entreprenaden

Se svar under punkt 3.

Vilket mandat som styrelsen har haft

Se svar under punkt 6.

Vilken totalkostnad som föreningen har åtagit sig

Se svar under punkt 8.

Vilka betalning som hittills har genomförts

Se svar under punkt 7.

Hur ÄTA-arbeten hanteras

Se svar under punkt 4.

Vilka garantier och försäkringar som gäller

Se svar under punkt 5.

Hur entreprenören valdes och om konkurrerande offerter har inhämtats

Se svar under punkt 3.

Vilken rättslig grund som finns för att inkludera stickledningarnas i entreprenaden

Se svar under punkt 10.

Om erforderliga beslut enligt föreningens stadgar och tillämplig lag har fattats

Se svar under punkt 6.

Medskick från revisorerna

Det är viktigt styrelsen tillser att det finns en dokumentation över fastighetens stammar och stickledningar efter den genomgång som nu har gjorts för framtida bruk. Det är även viktigt att dokumentation finns om hur ofta spolning bör ske för att stammarna bör ha så lång livslängd som möjligt.

Stockholm 2026-10-18

.....

Per Filipsson

.....

Lars-Åke Johansson

Revisorer i bostadsrättsföreningen Päronet 3

Brf
Päronet 3

Utförande och kostnadsfördelning av relining av stickrören

Bakgrund

Sex stammar har slipats och relinats i två etapper under somrarna 2025 och 2026. Ytterligare sex stammar planeras att relinas under 2027 och 2028. Arbetet har hittills genomförts etappvis för att begränsa störningarna och ge möjlighet att ta till vara erfarenheter från varje etapp.

För närvarande pågår inget arbete med stammarna. Det återstår att sammanställa dokumentation över utfört arbete och att beskriva hur avloppssystemet är utformat i fastigheten. Nästa etapp av stamrenoveringen hanteras av en nya styrelse som förhoppningsvis kan utses i mars eller april.

Förslag till beslut

Föreningsstämman beslutar att föreningen, med stöd av § 27 i stadgarna, i samband med den planerade stamrenoveringen åtar sig att låta utföra relining av de stickrör som enligt § 27 normalt omfattas av respektive bostadsrättshavares underhållsansvar.

Kostnaden för relining av respektive stickrör ska bäras av den bostadsrättshavare vars lägenhet stickröret betjänar och ska således inte belasta föreningen gemensamt.

Styrelsen bemyndigas att besluta om upphandling, beställning och praktiskt genomförande av arbetena samt om lämplig modell för debitering av kostnaderna.

Varför samordning behövs

Stickrören är de ledningar som ansluter avloppet från lägenheterna till de större stammarna. För vissa stickrör (t ex i badrum där stickrören oftast är nedsänkt i golvet) behöver reliningen göras från stammen. I kök behöver anslutningen mellan stickrör och stam öppnas för att avloppet ska fungera, vilket innebär att entreprenören behöver arbeta även i dessa stickrör i samband med reliningen av stammarna.

Det tekniska och praktiska sambandet mellan stammar och stickrör gör att arbetena behöver planeras tillsammans. Om varje medlem skulle beställa och låta utföra arbetet där stickrören är åtkomliga (kök) framifrån skulle det bli både dyrt och ineffektivt för medlemmarna eftersom entreprenören redan har behövt utföra arbete med håltagning i dessa stickrör.

Ansvar och kostnadsfördelning

Föreningen behöver således både beställa och samordna arbetena med stickrören för att de ska kunna genomföras i samband med stamrenoveringen. Beställarrollen är en praktisk lösning för projektets genomförande och innebär inte i sig att föreningen tar över den slutliga kostnaden för stickrören.

Enligt § 27 ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av ledningar inne i lägenheten som endast betjänar den egna lägenheten. Enligt samma paragraf ska medlemmen bära kostnaden för relining av det stickrör som betjänar den egna lägenheten. Kostnaden för stickrören ska enligt förslaget till beslut hållas åtskild från föreningens kostnad för stamrenoveringen. Styrelsen får enligt förslaget besluta om hur kostnaderna ska debiteras.

Utdrag ur stadgarnas § 27

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Bostadsrättshavaren svarar för: … inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, … till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet, …
…
Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Utdraget innehåller utelämningar markerade med punkter. Stadgarnas fullständiga lydelse gäller.