ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Betel i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Välkommen till ordinarie föreningsstämma 2023 för

HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg

Tisdagen den 16 maj kl 18:00 på Musikens hus, Djurgårdsgatan 13

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Styrelsens förslag till nya stadgar. Stadgeförslaget finns på brfbetel.se, anslagstavlan i tvättstugan samt på expeditionen.
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande

Ombudsfullmakt

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämman genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.
Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.
Observera att styrelsen på grund av coronaviruset uppmanar till poströstning, alltså att inte närvara vid stämman för att minska risken för smittspridning.

Vem kan vara ombud?

- Maka/make till medlem
- Varaktigt närstående sammanboende med medlem
- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående

<u>Medlem på stämman kan endast vara ombud för en person.</u>

Ombudsfullmakt till HSBs Brf Betel i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på BRF Betels årsstämma 16 maj 2023

Mitt ombud är (markera vad som gäller):

- o Närstående familjemedlem (förälder/barn)
- o Maka/make
- o Sammanboende
- o Annan medlem
- o Ombud för juridisk person

Ombudets namn: ……

Ort och datum: …….

Bostadsrättsinnehavare: ……

Lägenhetsnummer: ……..

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Betel i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-25.

Föreningen äger och förvaltar
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	208
9	lokaler (hyresrätt) 3 uthyres, övriga används för eget bruk	561
220	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) några ihopslagna	9311
12	p-platser	0
Totalt 242 objekt		**10080**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 96 st 1 rok, 96 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Haggärde	Ordförande
Ingrid Bexell Hultén	Ledamot, sekreterare
Bo Hallblom	Ledamot
Susanne Randulw	Ledamot
Eva-Lotta Blom	Ledamot
Malin Michaelson	HSB - Ledamot
Viktor Turegård	Ledamot, ekonomi
Eleonor Skoog	Ledamot, studie & fritid
Johan Berglöw	Ledamot
Isabelle Wallström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Hägggärde, Ellinor Skog, Viktor Turegård och Susanne Randulw.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten varav ett var det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit: Eva-Lotta Blom, Andreas Haggärde, Viktor Turegård samt Anna Samuelsson extern firmatecknare.

Firman tecknas enligt ovan gällande 2011 års normalstadgar.

Revisorer har varit: Magnus Gillberg med Maria Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erik Wennerby (sammankallande), Marcus Green samt Staffan Wahlbeck, valda vid föreningsstämman.

Anställda 2022
Anna Samuelsson har varit anställd som förtroendeman och Ulrika Ardström som fastighetsskötare. Hannes Ahlén och John Modigh har vikarierat som fastighetsskötare under året.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 65 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-08-23.

Föreningens ekonomi har varit god men då kostnader för till exempel värme, vatten och sophämtning ökade beslutade styrelsen att höja avgiften med två procent från och med första januari 2022.
Med kraftigt stigande inflation och höjda räntor under 2022 beslutade styrelsen att höja avgiften ytterligare med fem procent från och med 2023-01-01 för att kompensera för de ökade kostnaderna och säkerställa ett tillräckligt sparande för framtida underhåll.
Styrelsen eftersträvar ett långsiktigt och varsamt underhåll av fastigheterna. Underhållsplanen, som tagits fram i samarbete med HSB är ett redskap för att planera reparationer och underhåll på kort och lång sikt. Utifrån den görs budget och tas beslut om lån och fonderingar. Våra 90 år gamla hus behöver dock ibland insatser som inte kunnat förutses i förväg. Dessa beslutar styrelsen om kontinuerligt.

Underhåll och planerade reparationer under 2022
Vid den ordinarie föreningsstämman i maj beslutades att föreningen skulle köpa andelar i HSB:s solcellspark. Sedan juli 2022 tar vi därför 90 % av vår el från parken och det innebär förnybar el till ett stabilt och förutsägbart pris, utan att vi gjort åverkan på våra fastigheter.
Under året har vi låtit utföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inför vilken vi inventerat alla ventiler och i de fall dessa varit igenbyggda ålagt lägenhetsinnehavare att återställa dem. Detta för att uppfylla kraven i OVK:n och tillse att vår inomhusmiljö är hälsosam.
En dörr har monterats mot Kompassgatan och rensning av utrymmet i grunden påbörjats för att skapa bättre plats för cyklar.
Övrigt underhåll

- Fönsterbyten har skett enligt underhållsplan,
- fönstermålning och fasadtvätt likaså.
- Vi har fastställt rutiner för våtrumsrenovering där lägenhetsinnehavaren nu skyldig att anlita extern besiktningsperson, enligt anvisning från styrelsen, för att säkerställa att dessa utförs fackmannamässigt.

Aktiviteter i föreningen

Engagemanget i vår förening är minst lika viktigt att vårda som fastigheterna. Detta sker i styrelsen, i arbetsgrupper (till exempel trädgårdsgrupp, och festgrupp) men också när någon hugger i med snöskyffeln, skänker sticklingar eller böcker till byteshyllan i tvättstugan, källsorterar exemplariskt eller på annat sätt visar omsorg om vår fastighet och varandra.
Vi har haft ett informationsmöte för nya medlemmar och på Lucia anordnades en tillställning med glögg och pepparkakor utomhus där också ett mycket uppskattat luciatåg underhöll.
I samband med Way Out West fixade festgruppen barhäng under torkstrecken utomhus.
Den ordinarie föreningsstämman hölls 26 april på Musikens Hus. Förutom sedvanliga årsmötespunkter beslutades det att även hybridbilar kan nyttja våra elbilsplatser, att pallkragarna skulle flyttas från gårdarna och att vi skulle köpa andelar i HSBs solcellspark. Styrelsen presenterade en idéskiss för användning av de tomma lokalerna vid Kompassgatan som dock stämman ansåg skulle bearbetas ytterligare.
En viktig länk i föreningskommunikationen har varit förtroendeman Anna Samuelsson, som framför allt möter de boende under expeditionstid på måndagar kl 18-19. Mycket kommunikation sker också via e-post och telefon.
Vår Facebooksida fortsätter att vara en betydelsefull kanal för många medlemmar. Här skänks grejor, frågas om internetuppkoppling, lånas verktyg med mera. Kanalen är främst till för interaktion mellan boende och i den mån föreningsinformation läggs upp finns dessa även i ordinarie kanaler, så som hemsida och nyhetsbrevet Avisen.
Kallelse till stämmor anslås alltid på anslagstavlor och delas ut till alla boende. När föreningen behöver gå in i lägenheter, till exempel för gemensamma installationer, anslås detta även i berörda trappuppgångar.
Även i år har trädgårdsgruppen arrangerat trädgårdsdagar och gjort fina blomsterarrangemang. Många boende bidrar också till odlingsprakten genom att ha ansvar för skötseln av en rabatt.
Trädgårdsmöbler har tvättats, oljats och burits in för vinterförvaring. När många hjälps åt är det snabbt gjort. Under vintern har vi låtit flera möbelgrupper vara kvar ute då allt fler använt dessa även under den kalla årstiden.
Två gånger under året har föreningen hyrt en container för blandavfall. Förutom att rensa i förråd är detta ett ypperligt tillfälle att slänga sådant som otillåtet ”hamnat” i gångar på vindar och i källare.
Avisen – föreningens tryckta nyhetsbrev har utkommit med tre nummer under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Större underhåll som planeras de närmaste fem åren

- Relining av avloppsrör i grund
- Uppfräschning av trapphus
- Förträdgård utanför 29:an

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 26 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	61	104	217	174	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 755	2 774	2 395	2 411	1 756
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	218	210	154	162	176
Driftskostnad, kr/kvm	640	543	415	491	430
Årsavgifter, kr/kvm	851	834	834	834	834
Totala intäkter, kr/kvm	851	803	812	820	789
Nettoomsättning, tkr	8 384	8 084	8 081	7 995	7 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	−1 295	−489	−1 000	162	−293
Soliditet, %	12	15	18	20	25

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Transaktion 09222115557491116952 Signerat AH, JB, BH, IB, EB, SR, IW, ES, VT, MM, MG, MJ

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	231 986	0	0	231 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 139 314	0	0	3 139 314
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	837 533	0	20 290	857 823
S:a bundet eget kapital, kr	**4 208 833**	**0**	**20 290**	**4 229 123**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 491 002	−488 607	−20 290	982 104
Årets resultat, kr	−488 607	488 607	−1 295 026	−1 295 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 002 395**	**0**	**−1 315 316**	**−312 922**
S:a eget kapital, kr	**5 211 228**	**0**	**−1 295 026**	**3 916 201**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 979 710 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 002 395
Årets resultat, kr	−1 295 026
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	979 709
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−312 922**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−312 922**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 383 666	8 084 477
Övriga rörelseintäkter	Not 2	198 407	10 865
Summa rörelseintäkter		**8 582 073**	**8 095 341**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 030 885	-4 891 405
Underhållskostnader	Not 4	-979 710	-578 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 327	-469 880
Personalkostnader	Not 6	-1 129 787	-1 207 374
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-928 172	-959 915
Summa rörelsekostnader		**-9 487 880**	**-8 107 034**
Rörelseresultat		**-905 807**	**-11 693**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	340	884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-389 559	-477 798
Summa finansiella poster		**-389 219**	**-476 914**
Årets resultat	Not 10	**-1 295 026**	**-488 607**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 917 526	31 411 077
Inventarier	Not 12	130 399	107 834
		31 047 925	31 518 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	622 408	1 300
		622 408	1 300
Summa anläggningstillgångar		**31 670 333**	**31 520 211**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	2 503	405
Övriga fordringar	Not 15	1 735 538	3 364 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	72 909	120 894
		1 810 950	3 485 764
Kortfristiga placeringar	Not 17	230 000	230 000
Kassa och bank		119 287	91 809
Summa omsättningstillgångar		**2 160 237**	**3 807 573**
Summa tillgångar		**33 830 570**	**35 327 784**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 371 300	3 371 300
Underhållsfond		857 823	837 533
		4 229 123	4 208 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		982 104	1 491 002
Årets resultat		-1 295 026	-488 607
		-312 922	1 002 395
Summa eget kapital		**3 916 201**	**5 211 227**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 558 069	23 606 042
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		212 000	4 358 027
Leverantörsskulder		0	445 560
Skatteskulder		25 871	23 398
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	225 563	241 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 892 866	1 442 038
		2 356 300	6 510 515
Summa skulder		**29 914 369**	**30 116 557**
Summa Eget kapital och skulder		**33 830 570**	**35 327 784**

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,96%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Om- nybyggnader

Elbyte	2,5%
Redskapsbod	10%
Tredgårdsförråd	10%
Fönster. 2019,2021	2,5%

Markanläggnngar

Förträdgårdar	2,5%

Intäktsredovisning
Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder
Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 842 678 kr (8 842 678 kr).

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Kvinnor	2	2
	2	2

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 618 803	7 454 584
	Hyror	292 873	350 422
	Elintäkter	215 110	9 871
	Ovriga intäkter	256 880	269 600
		8 383 666	**8 084 477**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	198 407	10 865
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	460 214	601 350
	Reparationer	2 047 935	927 414
	El	560 854	441 571
	Uppvärmning	1 227 941	1 357 123
	Vatten	407 720	318 438
	Sophämtning	333 581	371 904
	Övriga avgifter	120 316	177 899
	Förvaltningsarvoden	302 320	289 628
	Övriga driftskostnader	570 005	406 079
		6 030 885	**4 891 405**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	219 830	347 793
	VVS	91 125	88 552
	El och tele	46 870	0
	Byggnad utvändigt	391 492	22 500
	Markytor	44 661	119 615
	Utrustning	185 732	0
		979 710	**578 460**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	294 260	284 070
	Medlemsavgifter	81 438	81 350
	Övriga externa kostnader	43 629	104 460
		419 327	**469 880**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 916	53 805
	Sammanträdesersättningar	45 005	46 020
	Revisorsarvode	6 006	5 775
	Valberedning	3 103	7 083
	Sociala kostnader	40 319	35 157
		159 349	**147 840**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	479 726	552 163
	Förtoendeman	116 340	116 340
	Sociala kostnader	178 820	190 505
	Uttagsskatt	170 214	186 373
	Pensionskostnader och förpliktelser	19 819	8 566
	Övriga personalkostnader	5 519	5 587
		970 438	**1 059 534**
		1 129 787	**1 207 374**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	799 040	831 128
	Markanläggningar	106 697	106 697
	Inventarier	22 435	22 090
		928 172	**959 915**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	340	884
		340	**884**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	382 740	414 280
	Övriga finansiella kostnader	6 819	63 518
		389 559	**477 798**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-1 295 026**	**-488 607**
	Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
	Disposition ur underhållsfond	979 710	578 460
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 315 316	-910 147

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	37 194 489	32 029 166
	Årets investeringar	412 186	5 165 323
	Årets utrangeringar	0	-777 446
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 606 675	37 194 489
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 326 637	-10 495 509
	Årets avskrivningar	-799 040	-831 128
	Årets utrangerade avskrivningar	0	777 446
	Utgående avskrivningar	-12 125 677	-11 326 637
	Bokfört värde byggnader	**25 480 998**	**25 867 852**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	4 267 870	4 267 870
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 267 870	4 267 870
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-320 091	-213 394
	Årets avskrivningar	-106 697	-106 697
	Utgående avskrivningar	-426 788	-320 091
	Bokfört värde markanläggningar	**3 841 082**	**3 947 779**
	Bokfört värde mark	**818 000**	**818 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**30 140 080**	**30 633 631**
	Taxeringsvärde för Stigberget 28:7		
	Byggnad - bostäder	104 000 000	93 000 000
	Byggnad - lokaler	1 359 000	1 303 000
		105 359 000	94 303 000
	Mark - bostäder	144 000 000	129 000 000
	Mark - lokaler	727 000	842 000
		144 727 000	129 842 000
	Taxeringsvärde totalt	250 086 000	224 145 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	29 152 000	29 152 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 019 955	907 405
	Årets investeringar	45 000	112 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 064 955	1 019 955
	Ingående avskrivningar	-912 121	-890 031
	Årets avskrivningar	-22 435	-22 090
	Utgående avskrivningar	-934 556	-912 121
	Bokfört värde	**130 399**	**107 834**
Not 13	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	8 andelar i Fonus	800	800
	2 916 andelar i HSB Solcellspark	621 108	0
		622 408	**1 300**
Not 14	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	2 503	405
	Övriga kundfordringar	0	0
		2 503	**405**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 680 958	3 325 041
	Skattekonto	54 580	39 424
		1 735 538	**3 364 465**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	72 909	120 894
		72 909	**120 894**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	Egna bostadsrätter	230 000	230 000
		230 000	**230 000**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30953738	0,98%	2025-05-09	4 046 992	0
SBAB	32343260	1,39%	2031-07-17	3 901 000	66 000
SBAB	32343317	0,95%	2026-07-17	4 493 000	66 000
SE-Banken Bolån	43325965	1,26%	2027-06-28	2 800 000	0
Stadshypotek	479065	1,42%	2024-01-30	4 345 050	0
Swedbank Hypotek	2952028492	1,46%	2029-10-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2954977597	3,98%	2032-09-24	4 164 027	80 000
				27 750 069	212 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	212 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	212 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**27 538 069**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	26 690 069

Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	13 222	11 835
	Arbetsgivaravgifter	15 527	14 468
	Mervärdesskatt	172 278	190 653
	Övriga kortfristiga skulder	24 536	24 536
		225 563	**241 492**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	57 264	26 608
	Ovriga upplupna kostnader	1 111 112	716 011
	Förutbetalda hyror och avgifter	724 490	699 419
		1 892 866	**1 442 038**

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Andreas Haggärde | Bo Hallblom | Eleonor Skoog

Eva-Lotta Blom | Ingrid Bexell Hultén | Isabelle Wallström

Johan Berglöw | Malin Michaelson | Susanne Randulw

Viktor Turegård

Vår revisionsberättlelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Gillberg
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Betel i Göteborg, org.nr. 757200-8923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Betel i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Betel i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Gillberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Betel i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HAGGÄRDE
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:02:50

JOHAN BERGLÖW
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:15:21

BO HALLBLOM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:42:05

INGRID BEXELL-HULTÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:10:38

EVA-LOTTA BLOM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:06:31

SUSANNE RANDULW
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:28:39

ISABELLE WALLSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:35:08

ELEONOR SKOOG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:10:00

VIKTOR TUREGÅRD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:41:01

MALIN MICHAELSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:21:56

MAGNUS GILLBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:14:46

MALIN JOHANNESSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:44:19

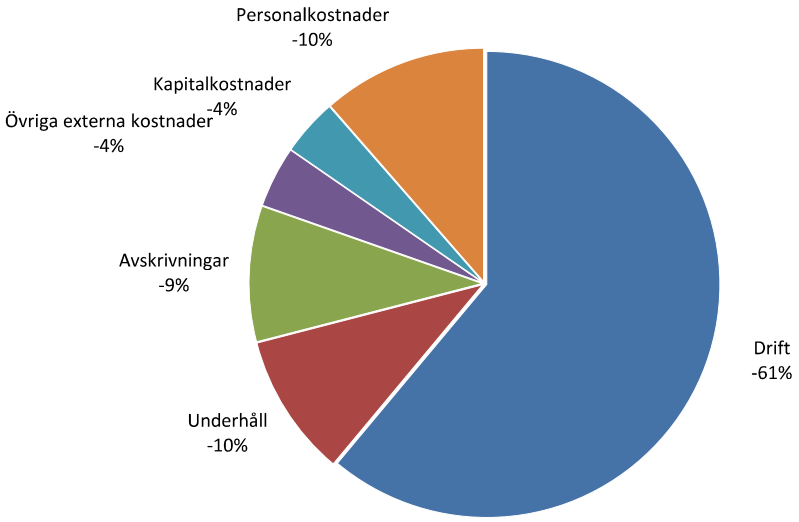
REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Betel i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

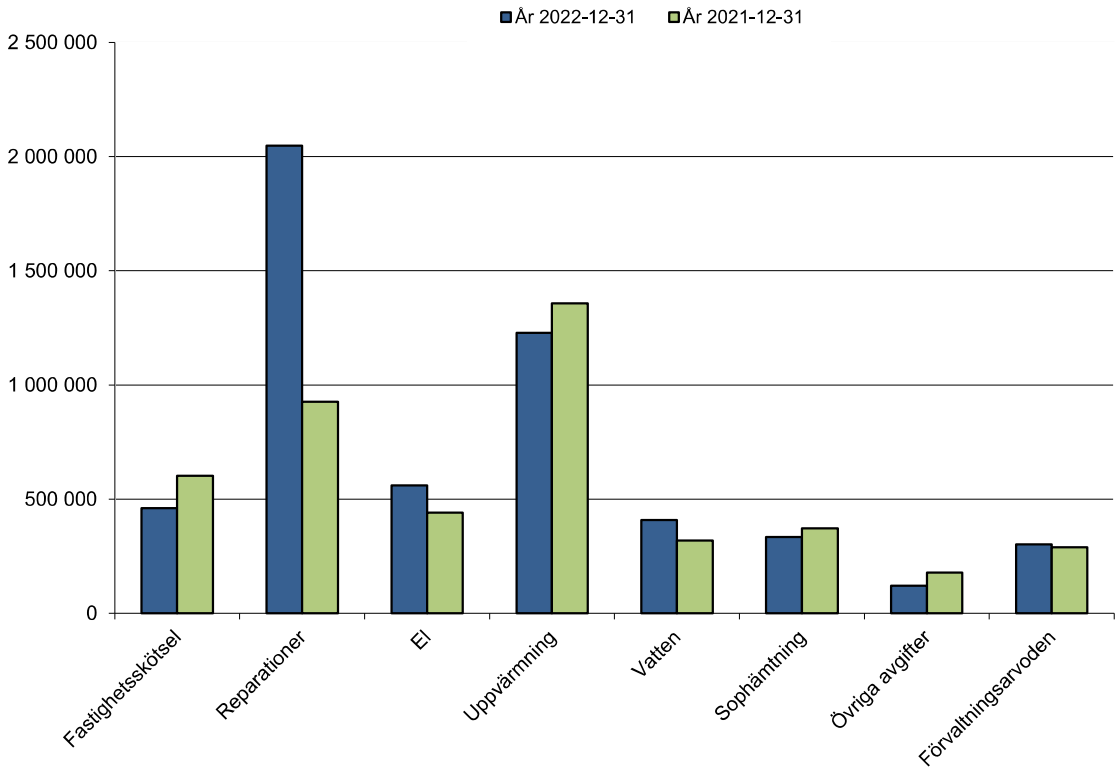
MAGNUS GILLBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:15:25

MALIN JOHANNESSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:44:14

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Propositioner årsmöte 2023-05-16

1. Förslag om att utreda – och om det bedöms ekonomiskt fördelaktigt – installera bergvärme

Styrelsen för HSB Brf Betel föreslår i denna proposition att vi ska utreda förutsättningarna för att installera bergvärme och om det bedöms var ekonomiskt fördelaktigt ge styrelsen mandat att låta genomföra installationen.

Bakgrund

Våra kostnader för värme och varmvatten 2022 var nära 1,3 miljoner. Precis som andra kostnader har denna kostnad ökat. Energikostnaderna har ökat med 8 procent sedan 2021. Som det ser ut idag har vi små små möjligheter att påverka denna kostnad.

Styrelsen har börjat undersöka om en investering i bergvärme skulle kunna sänka våra kostnader för värme (som är den större delen) och eventuellt också varmvatten.

Vi har tagit kontakt med flera leverantörer, kompetens på HSB, Energirådgivningen på Göteborgs stad och andra BRF:er för att ta del av deras erfarenheter.

Tidiga beräkningar visar att vi skulle kunna minska energikostnaderna med flera hundra tusen per år. Kanske till och med så mycket som 500 000 kr/år.

Även vid installation av bergvärme kommer vi fortsatt köpa viss fjärrvärme, till exempel vid toppar, och antagligen även varmvatten från Göteborgs energi, vilket ger oss flexibilitet.

Om vi finner att bergvärme är ekonomiskt fördelaktigt och går att installera utan att inverka menligt på vår fastighet behöver vi beviljas borrtillstånd hos kommunen, vilket kan försvåras av Lindholmsförbindelsen som ska dras under Stigberget. Det återstår också att sluta avtal med leverantör.

Då vi inte vill ha stora grävarbeten på gårdarna under sommaren bör eventuell installation ske under hösten.

Om det är ekonomiskt fördelaktigt och går att tekniskt genomföra torde det vara bra att komma i gång med detta arbete så snart som möjligt och styrelsen ber därför om stämmans mandat att genomföra bergvärmeinstallationen under förutsättning att utredningen visar:

1. Att investeringen av bergvärmen går att räkna hem genom minskade kostnader för energi på 15-20 år
2. Att installationen inte inverkar menligt på vår fastighet

Nackdelar

Det kommer att bli stökigt på gårdarna under den månad grävarbetena pågå och borrningen kommer att låta mycket. Det är en stor investering på 7-8 miljoner som vi behöver ta upp nya lån för.

Fördelar

- Investeringarna kan räknas hem inom ca 15-20 år genom sänkta energikostnader.
- Vi minskar vårt beroende av en leverantör (Göteborg energi) och kan därmed påverka våra kostnader i framtiden.
- Med räntenivåer som är som idag kommer kostnaderna för räntor att understiga den årliga besparingen och alltså innebära att vi redan första året sänker våra

kostnader. Inte ens med dubbelt så höga räntor skulle räntekostnaden bli större än förväntad besparing.

- Fjärrvärme baseras idag, till stor del, på förbränning av sopor, vilket vi anser är mindre miljövänligt än att nyttja värmen i berget

Styrelsen föreslår därför stämman:

Att uppdra åt styrelsen att undersöka förutsättningarna för att installera bergvärme och under förutsättning att detta är ekonomiskt fördelaktigt och inte inverkar menligt på våra fastigheter låta genomföra installationen.

2. Proposition angående lokaler på Kompassgatan 14-16

Bakgrund

Under 2017 uppdagades det att lokalerna på Kompassgatan 16 hade för höga halter av markradon. Lokalerna fick ej användas som arbetsplats och föreningen var därför tvungen att säga upp hyreskontraktet med den konstnär som hade lokalen som ateljé.

Sedan dess har föreningen använt lokalerna som förvaring. Lokalerna har dock större potential med sin höga takhöjd och stora fönster mot Kompassgatan.

Kompassgatan 14 hyrs i dagsläget ut som konstnärsateljé på tidsbegränsat kontrakt.

Styrelsen presenterade ett förslag om ny användning av lokalerna på årsstämman 2022 som återremitterades för vidare utredning.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen ställt frågan vad medlemmarna i föreningen vill använda lokalen till, bland annat genom att bjuda in till workshop och med enkät. Svaren vi fått från medlemmarna har varit spridda och inte gett någon tydlig riktning, se bifogade enkätsvar.

En renovering av lokalerna beräknas kosta mellan 2 och 3 miljoner kronor beroende på vilken verksamhet vi lägger i lokalerna. Om vi inte säljer gästlägenheten på Paradisgatan 25 I som delfinansiering kommer finansiering ske helt genom upptagande av nya lån. Hyresintäkter beräknas bli *upp till* 100 000 kr/år beroende på verksamhet i lokalerna.

Förslag till beslutsgång

Första beslutet handlar om vi ska gå vidare med ombyggnad eller avvakta. Om det blir avslag på beslut 1 kommer vi inte gå vidare med beslut 2 och 3.

Beslut:

Vad skall inkluderas i den detaljerade utredningen för ombyggnad av Kompassgatan 14-16 och hur skall finansiering ske.

Beslut 1 – genomförande:

Ska föreningen gå vidare under nästkommande år med en detaljerad utredning för ombyggnad av Kompassgatan 14-16?

Beslut 2 – funktioner/användande i Kompassgatan 14-16 (flera områden möjliga):

a. Ny gästlägenhet?
b. Bastu / relax?
c. Lokal för umgänge (soffa, fåtöljer mm för spelkväll, syjunta, bokcirkel)?
d. Lokal för uthyrning till verksamhet?
e. Konstnärsateljé för uthyrning?

Beslut 3 – finansiering

Ska befintlig gästlägenhet på Paradisgatan 25 I (25 kvm) säljas för att vara del av finansieringen av ombyggnaden av lokalerna på Kompassgatan 14-16?

Förslag till nya stadgar

– underlag till ordinarie föreningsstämma 2023-05-16

Förslag till reviderade stadgar	Gällande stadgar
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.	**§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte** Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.	**§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål** Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
§ 3 Samverkan Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.	**§ 3 Samverkan** Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	
§ 4 Formkrav vid överlåtelse Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.	**§ 4 Formkrav vid överlåtelse** Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och 1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller 2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. **Juridiska personer** HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.	**§ 5 Rätt till medlemskap** Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och 1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller 2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. **Juridiska personer** HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.
§ 6 Andelsförvärv Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.	**§ 6 Andelsförvärv** Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.
§ 7 Familjerättsliga förvärv Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.	**§ 7 Familjerättsliga förvärv** Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen. En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.	**§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten** När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen. En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.
§ 9 Prövning av medlemskap Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.	**§ 9 Prövning av medlemskap** Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.
§ 10 Nekat medlemskap En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.	**§ 10 Nekat medlemskap** En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.	**§ 11 Insats, andelstal och årsavgift** Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.	**§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse** Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.
FÖRENINGSSTÄMMAN	
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden1/1-31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.	**§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning** Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.	**§ 14 Föreningsstämma** Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.
§ 15 Motioner Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.	**§ 15 Motioner** Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.
§ 16 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring. Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.	**§ 16 Kallelse till föreningsstämma** Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 17 Dagordning Ordinarie föreningsstämma Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma: 1. föreningsstämmans öppnande 2. val av stämmoordförande 3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare 4. godkännande av röstlängd 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman 6. godkännande av dagordning 7. val av två justerare 8. val av minst två rösträknare 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning 10. genomgång av styrelsens årsredovisning 11. genomgång av revisorernas berättelse 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen 14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter 17. val av styrelseledamöter och suppleanter 18. presentation av HSB-ledamot 19. beslut om antal revisorer och suppleant 20. val av revisor/er och suppleant 21. beslut om antal ledamöter i valberedningen 22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande 23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen *24.* föreningsstämmans avslutande. **Extra föreningsstämma** På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.	**§ 17 Dagordning** Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma: 1. Föreningsstämmans öppnande 2. Val av stämmoordförande 3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare 4. Godkännande av röstlängd 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman 6. Godkännande av dagordning 7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet 8. Val av minst två rösträknare 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning 11. Genomgång av revisorernas berättelse 12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter 15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter 18. Presentation av HSB-ledamot 19. Beslut om antal revisorer och suppleant 20. Val av revisor/er och suppleant 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande 23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB 24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen 25. Föreningsstämmans avslutande **Extra föreningsstämma** På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst liksom om personer i samma hushåll innehar olika lägenheter. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.	**§ 18 Rösträtt, ombud och biträde** På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.
§ 19 Röstning Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om någon vid sluten omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen i fråga inte anses ha röstat.	**§ 19 Röstning** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att; 1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt 3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämmoordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.	**§ 20 Protokoll vid föreningsstämma** Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att; 1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt 3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet. Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	
§ 21 Styrelse Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.	**§ 21 Styrelse** Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och suppleant för denne av styrelsen för HSB. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.
§ 22 Konstituering och firmateckning Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare, kommunikationsansvarig, ekonomiansvarig, vice ordförande samt en ledamot ansvarig för introduktion av nya medlemmar inom bostadsrättföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.	**§ 22 Konstituering och firmateckning** Styrelsen konstituerar sig själva. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.	**§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav** Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.	**§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde** Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.	**§ 25 Revisorer** Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den sista mars. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.
§ 26 Valberedning Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.	**§ 26 Valberedning** Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.
FONDERING OCH UNDERHÅLL	
§ 27 Fonder **Yttre fond** Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.	**§ 27 Fonder** **Yttre fond** Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.
§ 28 Underhållsplan Styrelsen ska 1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet, 2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet, 3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt 4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.	**§ 28 Underhållsplan** Styrelsen ska 1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet, 2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet, 3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt 4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.	**§ 29 Över- och underskott** Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange: 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, 3. bostadsrättshavarens namn, 4. insatsen för bostadsrätten, 5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt 6. datum för utfärdandet.	**§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning** Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange: 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, 3. bostadsrättshavarens namn, 4. insatsen för bostadsrätten, 5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt 6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.
Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.
Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar.
För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.
Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.
För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
10. eldstäder och braskaminer,
11. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation och ändring av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
12. samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,

12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter. 13. Samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer. 14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med. 15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar. 16. Brandvarnare Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.	13. brandvarnare, samt 14. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med. Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande: 1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet (inklusive elskåp) och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar). 2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg. 3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar. 4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation. 5. Ytterdörr, samt i förekommande fall för brevlåda och postbox	**§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar** Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande: 1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar), 2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med 3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, 4. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning som installerats i samråd med bostadsrättsföreningen 5. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt 6. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda och postbox, 7. elskåpet i lägenheten
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.	**§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra** För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.	**§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd** Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.	**§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet** Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.
§ 36 Avhjälpande av brist Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.	**§ 36 Avhjälpande av brist** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
§ 37 Ingrepp i lägenhet Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar; 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, 3. installation eller ändring av anordning för ventilation, 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller 5. annan väsentlig förändring av lägenheten. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.	**§ 37 Ingrepp i lägenhet** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar; 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 3. annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 38 Användning av bostadsrätten Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten. Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.	**§ 38 Användning av bostadsrätten** Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten. Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.
§ 39 Tillträde till lägenheten Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.	**§ 39 Tillträde till lägenheten** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndighet

§ 40 Andrahandsupplåtelse En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte; **1.** om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.	**§ 40 Andrahandsupplåtelse** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte; 1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.
§ 41 Inrymma utomstående Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.	**§ 41 Inrymma utomstående** Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.
§ 42 Ändamål med bostadsrätten Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.	**§ 42 Ändamål med bostadsrätten** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.	**§ 43 Avsägelse av bostadsrätt** En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder	§ 44 Förverkandegrunder
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande; **1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet, **2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, **3. Olovlig upplåtelse i andra hand** om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, **4. Annat ändamål** om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, **5. Inrymma utomstående** om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem, **6. Ohyra** om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset, **7. Vanvård, störningar och liknande** om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler, **8. Vägrat tillträde** om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta, **9. Skyldighet av synnerlig vikt** om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, **10. Brottsligt förfarande** om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller **11. Olovliga åtgärder** om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför	Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande; **1.Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet, **2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen, **3. Olovlig upplåtelse i andra hand** om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, **4. Annat ändamål** om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, **5. Inrymma utomstående** om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem, **6. Ohyra** om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset, **7. Vanvård, störningar och liknande** om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler, **8. Vägrat tillträde** om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta, **9. Skyldighet av synnerlig vikt** om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt **10. Brottsligt förfarande** om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket. En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser** **Punkt 3–5, 7–9 och 11** Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse. **Punkt 1–6, 7–9 och 11** Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses. **Punkt 2** Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina	En uppsägning och rättelseanmodan ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. **Punkt 3-5 och 7-9** Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. **Punkt 1-6 och 7-9** Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses. **Punkt 2** Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.
Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11
Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.
Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7
Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.
Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10
En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Punkt 3
Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7
Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10
En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den; 1. tillsägelse om störningar i boendet 2. tillsägelse att avhjälpa brist 3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift 4. tillsägelse att vidta rättelse 5. meddelande till socialnämnden 6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen 7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap. Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.	**§ 45 Vissa meddelanden** När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den; 1. tillsägelse om störningar i boendet 2. tillsägelse att avhjälpa brist 3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift 4. tillsägelse att vidta rättelse 5. meddelande till socialnämnden 6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen 7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap. Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningarna för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.
SÄRSKILDA BESLUT	
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.	**§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB; 1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt, 2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar. För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund; 3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person, 4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.	**§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut** För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB; 1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt 2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar. För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund; 3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person, 4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.
§ 48 Utträde ur HSB Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av §47.	**§ 48 Utträde ur HSB** Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av §47.
§ 49 Upplösning Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.	**§ 49 Upplösning** Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Motioner årsmöte 2023-05-16

Motion 1 – förslag att byta till treglasfönster

Motionären föreslår att stämman beslutar att föreningen byter fönster för de som vill på föreningens bekostnad till moderna 3-glasfönster i samma stil som de nuvarande.

/Albin Kopp 29C

Styrelsens svar:

Med hänsyn till våra fastigheters kulturvärden och den kostnad det skulle innebära anser vi inte att det går att motivera ett sådant byte. Det pågår löpande fönsterrenovering enligt underhållsplan – vi renoverar när det går och byter när vi måste – på så vis är vi varsamma både med våra kulturvärden och vår ekonomi.

Styrelsen föreslår således stämman att avslå förslaget.

Motion 2 – begär att Bahnhof felsöker internetutrustningen

Föreslår att styrelsen som företräder 200+ hushåll begär att Bahnhof skickar ut ett par tekniker som felsöker och kontrollerar föreningens gemensamma internetutrustning (ej var och ens router etc utan Bahnhofs egna prylar).
Detta eftersom vi är många som verkar uppleva dippar, avbrott och i allmänhet väldigt mycket sämre uppkopplingskvalitet och hastighet jämfört med det utlovade.
Det funkar inte att vi ska koppla in egna datorer i ethernet-jacken och felsöka som dom lekmän vi är. Med tanke på hur många som skrivit i betelgruppen att de upplever problem så FINNS där ju ett problem. Felsökningen får sedan Bahnhof sköta, kan man tycka.
/Albin Kopp 29C

Styrelsens svar:

Bredbandshastigheten verkar fungera bra för de flesta men vi har några platser i föreningen som verkar ha återkommande problem under lång tid och styrelsen håller med motionären om att det vore av stort värde att sortera ut vari dessa problem består. Vi håller också med om att vi ska ta hjälp av vår leverantör att utröna vari felet består. Vi har därför begärt hjälp från Bahnhof för att kontrollera utrustning i fastigheten.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion 3 – Byta parkeringsplats på Volvo on demand från parkering nr 4 till parkering nr 5

Byta parkeringsplats nr 4, den vi nu hyr ut till Volvo on Demand, till nr 5 med laddstation och få Volvo att ställa en ren elbil där för uthyrning i stället för en fossilbil som är fallet i dagsläget. Flertalet av platserna med laddstation används inte till laddning eftersom dessa används till fossilbilar, ett resultat av beslut på föregående stämma.

/ Simon Torgersson och Nina Torsede 29e

Styrelsens svar:

Vi hyr ut bilplats 4 till bilpoolsföretaget m.co / Volvo on demand.
Styrelsen har under ett flertal år varit i kontakt med m.co för att få elbil placerad på vår bilpoolsplats.

Vi har nu blivit lovade en elbil på bilpoolsplats från juni 2023. I samband med detta kommer bilpoolsplatsen flyttas till parkeringsplats med elbilsladdare.
Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Information om brf Betels parkeringsplatser:

Brf Betel har totalt 12 stycken parkeringsplatser.

Årsstämman 2005 beslutade följande fördelning av parkeringsplatser med justering på stämman 2022 att använda en parkeringsplats som elbilsladdplats.

- *1 plats till förtroendeman*
- *1 plats till vaktmästare / hantverkare vaktmästare har anlitat*
- *1 plats till byggkonsult*
- *1 plats till bilpool (m.co / Volvo on demand)*
- *1 plats till elbilsladdplats*
- *7 bilplatser till bilplatslotteriet på årsstämman*

Elbilsladdplatsen kan användas av alla Betels medlemmar som behöver ladda sin elbil, kostnaden är 3 kr/kWh.

Laddplatsen har 11 anslutna användare och har under senaste året haft en beläggning på 4,3%.

Motion 4A – Fruktträd och bärbuskar

Det vore kul om vi kunde ha ännu fler ätbara växter på våra gårdar. Både vuxna och barn njuter ju av det. Jag föreslår att vi köper in buskar och träd och planterar dessa på passande platser, tex där det är som soligast på gräsmattan på 29:ans gård och nära mot mellangården. Eller väster om förskolan där det får plats många buskar på den lilla grässnutten. Här och där finns det idag vinbär och fläder. Men jag föreslår att vi planterar även björnbär, mer svarta vinbär, rabarber, äpple, smultron, fler plommon, päron, krusbär. Förslag att rösta om: Att vi, utifrån de förutsättningar som finns, betydligt ökar antalet bärbuskar och fruktträd.

/Sara Åhlander & Pedram Modirassari 29F

Styrelsen svar:

Styrelsen tackar så mycket för förslaget och ser positivt på att medlemmar fortsatt engagerar sig i att utveckla miljön på våra gårdar. Då vi har en trädgårdsgrupp, som är öppen för intresserade att gå med i, som organiserar, planerar och verkställer förnyelse och utveckling av växtligheten på gårdarna så anser styrelsen att det är i detta forum, eller i samråd med trädgårdsgruppen som förslaget bör hanteras.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad

Motion 4B – Gräsmattan

Gräsmattan på 29:ans gård har ju ofta varit på tal, den har vid flertal tillfällen används som parkeringsplats och än mer ofta som förvaringsyta för mer eller mindre tillfälliga saker. Jag föreslår att gräsmattan skyndsamt återställs efter sådana tillfällen. Det hinner nämligen gå en hel säsong (ibland fler) med jordplätt innan det är dags för nästa förvaring. Därmed får man aldrig njuta av en fin gräsmatta eftersom den aldrig hinner växa och bli grön igen. Åtminstone inte innan det dykt upp en ny jordplätt orsakad av någon annan åtgärd. Likadant var det när pallkragarna flyttades och när elen grävdes ned i ett dike rakt över gården. Det har de senaste åren oftare varit ett lapptäcke än en gräsmatta.
Det ska t.ex. inte vara lättvindigt att påbörja projekt som förstör vår gårdsmiljö strax innan semestertider. Ofta har sådana projekt stått över halva sommaren och det är först efter semestern som en återställning av miljön kommit till. Förslag att rösta om: Gräsmattans status ska höjas så att man tänker sig extra mycket för innan man bidrar till dess förstörelse samt att i de fall när så ändå sker ska den skyndsamt återställas (t.ex. med gräsmatta på rulle).

/Sara Åhlander & Pedram Modirassari 29F

Styrelsen svarar:

Styrelsen håller med motionärerna om att vi ska vara rädda om gräsmattorna och att vi nyligen har haft ett par stökiga somrar. Vår ambition är, precis som motionärernas förslag, att försöka lägga arbeten som påverkar våra gårdar mycket på höst och vinter och även snabbt att återställa gräsmattan när det av någon anledning blivit skadad.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad

Motion 4C – pallkragarna

Det är trevligt om pallkragarna finns på insidan av föreningen (alltså gårdarna, istället för t.ex. förträdgårdar eller mellangården) av två anledningar: folk samlas och pratar samt att tillgången till vatten är närmre. Dessutom slipper det man odlar utsättas för avgaser. För övrigt är det trevligt att ha nära till pallkragarna eftersom det blir lättare att sköta om dem och beundra det som växer. Det är även kul att se när andra nyfiket kikar på det som växer.
Jag föreslår att diskussionen och omröstningen kring pallkragarnas existens samt placering sker uppdelat beroende på var pallkragarna är placerade istället för att gälla alla föreningens pallkragar samlat. Om stämman t.ex. beslutar att ta bort eller behålla pallkragarna behöver inte detta nödvändigtvis vara ett lika bra beslut för de olika gårdarna.Separata förslag att rösta om:
Omröstning 1: Beslut kring pallkragarnas existens bör ske uppdelat i mindre områden.
Omröstning 2a: De två pallkragarna utanför 27:an kan stå kvar.
Omröstning 2b: De 14 pallkragarna på 29:an kan stå kvar.
Omröstning 2c: De åtta pallkragarna på 25:an kan stå kvar.
Omröstning 2d: 29:ans pallkragar flyttas till tre klungor på gården.
Omröstning 2e: 25:ans pallkragar flyttas till två klungor på gården.

/Sara Åhlander & Pedram Modirassari 29F

Styrelsen svarar:

Vid den ordinarie föreningsstämman 2022 beslöts att pallkragarna skulle flyttas från gårdarna. Styrelsen har inte lyckats hitta nya platser som befunnits lämpliga för denna odling och beslöt därför att helt ta bort pallkragarna. Detta resulterade i protester från flera

boende och ett brev till styrelsen med en vädjan om att låta kragarna vara kvar fram till stämman där brevskrivaren skulle komma in med en motion.

Vi i styrelsen menar att beslutet från föreningsstämman om att flytta pallkragarna från gårdarna var tydligt men att vägledning saknades om inte ny placering hittades – samtidigt som det fanns förväntningar från de boende att pallkragar skulle finnas kvar men på annan plats. Vi ansåg det därför lämpligt att avvakta de återstående två månaderna med att flytta pallkragarna och invänta ett klargörande beslut från stämman.

Vi håller med motionärerna om att placering av pallkragarna fungerar olika bra på våra gårdar. Vi menar att den nedre gården inte lämpat sig alls för pallkragar medan det fungerat väl på den övre gården. Vi ser därför positivt på motionärernas förslag att dela upp beslutet och besluta om varje plats för sig.

Styrelsen föreslår stämman

att bifalla motionärernas förslag vad gäller att besluta om varje plats för sig

att bifalla motionärernas förslag vad att låta pallkragarna utanför 27:an stå kvar

att bifalla motionärernas förslag att de 14 pallkragarna på övre gården kan stå kvar

att avslå motionärernas förslag att låta de åtta pallkragarna på nedre gården stå kvar

att avslå motionärernas förslag att de 14 pallkragarna på övre gården flyttas till tre klungor

att avslå motionärernas förslag att de åtta pallkragarna på nedre gården flyttas till två klungor

Motion 4D – parkeringsplatser

Idag lottas våra parkeringsplatser ut till de som anmält sitt intresse oavsett om man haft en plats föregående år eller inte och oavsett hur många gånger man haft turen på sin sida. Jag föreslår att vi istället inför någon typ av begränsning som gör att delen "tur" eller "otur" minskas till att bli mer acceptabel.
Förslag 1: Ingen enskilt hushåll ska kunna vinna lotteriet två år i rad (d.v.s. om man haft en plats är man inte med i nästa års lottning)

Styrelsen svarar:

Styrelsen är positiv till översyn hur Betels parkeringsplatser fördelas och föreslår bifall till motionärens förslag 2 – att en grupp som tar fram ett förslag, till ett nytt system att fördela våra parkeringsplatser på som innebär att den som haft en parkeringsplats ett år, inte har lika stor chans som andra att få ytterligare ett år. Det är viktigt att systemet är begripligt gentemot medlemmarna och lätt att administrera.

Då förslaget behöver utformas, vilket inte låter sig göras vid en stämma, föreslår vi att ett sådant system i så fall börjar gälla juni 2024 efter beslut av styrelsen.
Styrelsen föreslår stämman att bifalla förslaget om att bilda en grupp som tar fram ett förslag till ett system för fördelning av parkeringsplatser att gälla från 1 juni 2024.

Motion 4E – Trapporna mot Bockhornsgatan (återvinningsbingarna)

Från 27:an går trappor ned mot sopsorteringen nära Bockhorns Livs. Halvvägs ned finns "ramp/räcke" för att leda t.ex. cykel eller barnvagn, men den tar abrupt slut. Jag föreslår att

vi bygger så att rampen går hela vägen ned för annars måste man gå runt hela Betel eller bära sin barnvagn eller cykel.
Förslag att rösta om: Vi förlänger rampen så att den går hela vägen4E. Anses besvarad.
Sista trappstegen ägs av kommunens mark. Vi kan inte anlägga ramp i kommunens trappa.
/Sara Åhlander & Pedram Modirassari 29F

Styrelsen svarar

Vi håller med om att detta är opraktiskt och dåligt för tillgängligheten men detta är kommunens mark.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad

Motion 5 – om att behålla pallkragar med nuvarande placering

Styrelsen har tillskrivits om en begäran att avvakta beslut om pallkragar till stämmans beslut 2023. Vid föregående årsstämma beslutades att; ”§23.5 Motion 2: Motionen delades upp i delbeslut; Flytt av pallkragar - bifalles Låsta portar - avslås Självstängande grindar och förbudsskylt – avslås”

Eftersom styrelsen inte har hittat någon ny placering av pallkragar föreslår vi att stämman besluta placeringen 2023-02-22 bibehålls.

Vi vill påpeka att denna placering 2023-02-22 är grundad i en enkät bland de boende.
/Kerstin Gröning 27O och Lilli-Ann Lundberg 25I

Styrelsen svarar:

Styrelsen försöker genom enkäter, samtal och andra meddelanden lyssna in medlemmarnas mening. Stämman är dock vårt högsta beslutande organ. Inför denna föreningsstämma finns ett beslut att ta bort pallkragarna från gårdarna och då vi inte hittat lämpliga platser (med något undantag) kommer styrelsen att verkställa detta beslut utan att pallkragarna får ny placering, såvida inte stämman beslutar något annat. Vi beslöt att låta pallkragarna vara kvar till årets stämma eftersom vi ville inhämta stämmans mening när ny placering varit oväntat svårt att hitta.

Inför detta nya stämmobeslut med avseende på pallkragarna anser styrelsen att det fungerar väl med det antal pallkragar som finns på övre gården och de två utanför 27:an. Däremot anser vi att pallkragar inte lämpar sig för nedre gården.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionärernas förslag vad gäller pallkragar, utom på nedre gården där pallkragarna tas bort.

Talong for utlottning av p-platser

Vid årsstämman kommer föreningens p-platser som står till medlemmarnas förfogande att lottas ut bland de som har anmält intresse av att ingå i lottningen. Förutom de sju som blir erbjudna parkeringsplats, kommer stämman att i turordning även att dra fem reserver i ordning, ifall de som dras avsäger sig sin plats.

För att ingå i lottningen behöver du fylla i denna talong och senast före årsstämman inkomma med den till expeditionen.

Några saker att tänka på:

- Du behöver inte vara närvarande vid stämman för att ingå i lottningen. Det räcker att du lämnar in denna talong innan mötet, eller lämnar den via ditt ombud.
- Om din talong dras i lottningen, erbjuds du en parkeringsplats i ett år från 1/6 2023 t o m 31/5 2024. Du kommer behöva skriva på ett avtal som HSB administrerar där prissättning, uppsägningstider samt övriga regler är angivna.
- Avgiften för p-platsen ligger 20% över gällande pris för boendeparkering V5, vilket för 2023 är 850 kr/månad.
- Uppsägningstiden för p-platsen är 1 månad.
- För att få behörighet att hyra p-platsen krävs att någon i hushållet disponerar bil.
- Bara en talong kan lämnas per hushåll, på samma sätt som rösträtten vid stämman följer hushållet och inte antalet sammanslagningar eller lägenhetsnummer.
- Man får inte hyra ut parkeringen i andra hand, ej heller ge sin plats till någon annan medlem i föreningen.
- Oavsett om din talong dras i lottningen eller ej, har du möjlighet att delta även vid nästa års lottning.

TALONG

Jag har anmäler mig till utlottningen om en av Brf Betels p-platser.

Bostadsrättsinnehavare: …… Lägenhetsnummer: .....

Mejladress: ……. Telefon: ……

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.