Välkommen till ordinarie föreningsstämma för

HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg

Tisdagen den 23 maj kl. 18.00 i samlingslokalen vid expeditionen

Dagordning:

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

Föranmälan är ej nödvändig.

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.

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

Medlem på stämman kan endast vara ombud för en person.

Ombudsfullmakt till HSBs Brf Betel i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på ordinarie stämma 23 maj 2017.

Mitt ombud är:

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

Ombudets namn: .....

Ort: ..... den .... / 2017

Bostadsrättsinnehavare: .....

Lägenhetsnummer: .....

Talong for utlottning av p-platser

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

För att ingå i lottningen behöver du fylla i denna talong och senast till årsstämman inkomma med den till expeditionen eller vid sittande årsstämma.

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 juni 2017 till 31 maj 2018. 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.

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 också vid nästa års lottning.

TALONG

Härmed anmäler jag mitt intresse att ingå i lottningen om en av Brf Betels p-platser.

Bostadsrättsinnehavare: .....

Lägenhetsnummer: .....

Mejladress: .....

Telefon: .....

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Betel

Organisationsnummer: 757200-8923

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

BILAGA FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

DET GODA BOENDET

Engagemanget bland de boende lägger grunden för den trivsel som många boende ger uttryck för. Att inneha en bostadsrätt innebär att man har rätt att bo i lägenheten och att man är medlem i den förening som förvaltar fastigheterna. Medlemmarna äger tillsammans fastigheterna och delar ansvaret för skötseln av dessa.

Vi har köpt och låtit installera en hjärtstartare som finns i tvättstugan. Ett utbildningstillfälle på denna har genomförts och ytterligare planeras.

Vi har i vanlig ordning haft gemensamma arbetsdagar i Betel då vi har städat gårdarna och burit fram och bort trädgårdsmöbler. Med många som bär och drar har dessa gått fort och vi är många som uppskattar att kunna sitta på våra fina gårdar. Att ställa in möblerna i november med lätt snöfall och minusgrader ska vi dock undvika nästa år.

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som planerar, köper in och arrangerar trädgårdsdagar – ofta i samband med möbelbärningen. Dessutom kan andra boende sköta en rabatt eller en buske efter överenskommelse med vår trädgårdsgrupp och flera är engagerade genom plantering av lökar och växter.

Vi har haft "röjardagar" då det funnits möjlighet att rensa ut sina förråd och en container har stått uppställd mellan gårdarna på Paradisgatan. I samband med detta tillfälle i maj arrangerades en loppis och en "after loppis". På den senare bjöds på tapasbuffé.

Varje år hålls en föreningsstämma där alla i Betel har möjlighet att säga sitt om hur föreningen ska drivas och hur styrelsen bäst ska arbeta för ett bra boende för alla.

Styrelsen välkomnar naturligtvis synpunkter, frågor och förslag även vid andra tidpunkter än på årsstämman och en viktig länk i denna kommunikation mellan styrelsen och föreningens övriga medlemmar är vår förtroendeman Anna Samuelsson, som framförallt möter de boende under expeditionstiden kl 18-19 på måndagar. Mycket kommunikation sker också via mail och telefon.

Betydelsen av vår Facebooksida – för att snabbt och lätt nå ut med information – har ökat och hemsidan har också uppdaterats lite oftare.

Avisen – vårt nyhetsbrev som delas ut till lägenheterna – har utkommit tre gånger under året.

Vid föreningsstämman beslutade stämman att ge uppdrag åt styrelsen att upphandla gemensamt bredband och att utreda möjligheterna för att bygga balkonger. Dessa frågor, liksom att sköta fördelningen av vindsförråd – utifrån turordning som lottades på stämman – har varit frågor som styrelse och förtroendeman arbetat med under året. Fördelningen av vindsförråd blev i stort sett färdigt medan arbetet för att undersöka möjligheten för balkonger och upphandling och installation av nytt bredband fortsätter under 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
för HSB Bostadsrättsförening Betel

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Betel är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Stighberget 28:7 med tomträtt i Göteborg. Det finns i fastigheterna sammanlagt 220 st lägenheter, 9 st lokaler och 12 st parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Ett sjuttiotal av lägenheterna (samt 1 bostadsrättslokal) är idag sammanslagna till större lägenheter, något som föreningen försöker främja för att öka kvarboendet. Med fler större lägenheter i föreningen blir inte genomströmningen av medlemmar lika stor. Om fler bor kvar längre perioder kan vi tillsammans sköta förvaltningen av föreningen på ett mer stabilt och långsiktigt sätt.

I föreningen finns fyra lokaler som hyrs ut. Dels de tre ateljéerna ut mot Kompassgatan som hyrs ut till konstnärer och lokalen mot Slottsskogen som hyrs ut till den föräldrakooperativa förskolan I Ur och Skur Utsikten. Dessutom har vi en del lokaler vi använder inom föreningen som möbelförråd, expedition, cykelförråd, hobbyrum och fastighetsskötarens verkstad.

De senaste åren har föreningen också haft fyra bostadsrätter i sin ägo, tre av dessa hyrs ut till föräldrakooperativet och ligger i anslutning till den lokal som de hyr. Den fjärde lägenheten används som gästlägenhet för föreningens medlemmar och lokalen intill expeditionen är föreningens samlingslokal.

Totala lägenhetsytan är 9495 kvm.

Totala lokalytan är 561 kvm.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna:
- Paradisgatan 25
- Paradisgatan 27
- Paradisgatan 29

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr o m 2016-01-01 med 3 % och uppgick därefter till 810 kr/kvm.
Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % fr.o.m. 2017-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 834 kr/kvm.

Styrelsen eftersträvar ett långsiktigt och varsamt underhåll av fastigheterna. Föreningen har en underhållsplan som utarbetats i samarbete med HSBs byggnadsavdelning. Underhållsplanen är ett redskap som föreningen använder för att ha överblick på ekonomin och planera reparationer och underhåll på lång sikt. Pengar budgeteras och fonderas så att denna plan ska kunna hållas. Renoveringar behovsprövas dock av styrelsen under året och då husen nu är över 80 år gamla behöver styrelsen ibland besluta om renoveringar som inte kunnat förutses i förväg.

Under året har följande underhåll, reparationer och inköp gjorts:

- Dränering vid förråden på 27:an och renovering av brunn och golv i förråden Isidor och Valdemar (återvinningsrum och trädgårdsförråd)
- Fler cykelplatser vid 25:an
- Fönster har bytts enligt underhållsplan
- Iordningställande av markytan vid förskolan
- Åtgärdande av vattenläcka under vaktmästarens lokal
- Nytt förråd för förskolan har byggts
- Nya – mer inbrottssäkra – dörrar till tvättstuga och expedition har köpts in.

Förväntad framtida utveckling i form av underhållsbehov och åtgärder är omdragningar av elen i fastigheterna, underhåll och eventuell renovering av våra badrumsstammar, samt renovering av förträdgårdarna.

Under året sa vi upp företaget som städade i våra trappor då missnöjet med städningen var stort. Efter ett uppehåll i städningen upphandlades Vägen ut! Fastighetsservice för att utföra trappstädningen. Vägen ut! är ett kooperativ och ett socialt företag. Genom att anlita dem gynnar vi ett företag som har som främsta syfte att skapa jobb för människor som haft svårigheter på arbetsmarknaden. Vägen ut! är också miljödiplomerade.

Vi har under året uppgraderat programvara och utrustning vad gäller kabel-TV.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016. På stämman fanns 53 registrerade röstande inklusive fullmakter.

På stämman röstade medlemmarna för andra gången ja till de nya stadgarna som därmed antogs.

Föreningen hade vid årets slut 240 (242) medlemmar.
Under året har 19 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sebastian Wendels	Ordförande
Viktor Turegård	Vice Ordförande
Eva-Lotta Blom	Sekreterare
Henrik Östlund	Ekonomiansvarig
Anna Petters	Ledamot
Ingrid Bexell Hultén	Informationsansvarig
Helena Norin	Ledamot
Karin Dandanelle	HSB Ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Anna Petters, Sebastian Wendels och Viktor Turegård.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, varav ett konstituerande.

Firmatecknare har varit Anna Samuelsson(extern), Sebastian Roldin Wendels, Helena Norin och Henrik Östlund, två i förening.

Revisorer har varit Andreas Haggärde och Stina Andersson som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Sebastian Wendels och Viktor Turegård, utsedda av styrelsen.

Valberedningen har varit Ingvar Larsson, Helena Kretz och Veronica Gunnarsson vald av stämman.

Anna Samuelsson har varit anställd som förtroendeman och Ulrika Ardström som fastighetsskötare. Sofia Brolin och Karin Josefsson har vikarierat och varit extrapersonal som fastighetsskötare under året 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 556	7 225	6 896	6 844	6 559
Resultat efter finansiella poster	1	102	458	318	134
Balansomslutning	26 114	26 181	25 631	22 342	21 864
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810*	*786	*764	741	720
Underhållsfond	2 878	2 890	2 490	2 234	1 725
Soliditet i %	24	24	21	12	10

*exkl. vindsytor upplåtna 2014-2015, vindsytor 393 kr/kvm

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18):

Eget kapital IB	6 328 885
Årets förändring	820
Eget kapital UB	6 329 705

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	78 955
Årets resultat	820
	79 775

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 641 876
Avsättning till underhållsfond	1 160 000
Balanserat resultat	561 651
	79 775

Hsb Brf Betel i Göteborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 556 027	7 224 677
Övriga rörelseintäkter	Not 2	286 709	3 524
Summa rörelseintäkter		**7 842 736**	**7 228 201**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 750 664	-3 405 011
Underhållskostnader	Not 4	-1 641 876	-1 171 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 036	-351 916
Personalkostnader	Not 6	-1 097 182	-1 128 408
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-555 252	-540 424
Summa rörelsekostnader		**-7 399 010**	**-6 597 431**
Rörelseresultat		**443 726**	**630 770**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 168	981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-444 074	-529 863
Summa finansiella poster		**-442 906**	**-528 882**
Årets resultat	Not 10	**820**	**101 888**

Hsb Brf Betel i Göteborg

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 133 042	24 522 146
Inventarier	Not 12	35 662	22 099
		24 168 704	24 544 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 300	1 300
		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		**24 170 004**	**24 545 545**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	12 136	12 645
Övriga fordringar	Not 15	1 419 455	1 144 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	142 593	138 442
		1 574 184	1 295 480
Kortfristiga placeringar	Not 17	230 000	230 000
Kassa och bank		140 250	109 835
Summa omsättningstillgångar		**1 944 434**	**1 635 315**
Summa tillgångar		**26 114 438**	**26 180 860**

IBH
EIB
LN
HS
VCT

Hsb Brf Betel i Göteborg

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 371 300	3 371 300
Underhållsfond		2 878 630	2 890 302
		6 249 930	6 261 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		78 955	-34 605
Årets resultat		820	101 888
		79 775	67 283
Summa eget kapital		**6 329 705**	**6 328 885**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 895 117	18 058 633
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	163 516	163 516
Leverantörsskulder		262 951	243 789
Skatteskulder		15 224	26 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	215 730	239 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 232 195	1 120 061
		1 889 616	1 793 342
Summa skulder		**19 784 733**	**19 851 975**
Summa Eget kapital och skulder		**26 114 438**	**26 180 860**

Hsb Brf Betel i Göteborg
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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 22 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 842 678 kr.

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

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	0	0
Kvinnor	2	2
	2	2

Hsb Brf Betel i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 323 419	6 984 805
	Hyror	232 608	239 872
		7 556 027	**7 224 677**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter*	**286 709**	**3 524**
	*Varav exeptionella intäkter tex större försäkringsersättning	276 155	0
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	288 631	314 308
	Reparationer	677 016	565 873
	El	151 849	140 717
	Uppvärmning	1 255 866	1 119 973
	Vatten	375 092	361 218
	Sophämtning	247 361	224 325
	Ovriga avgifter	250 197	237 833
	Förvaltningsarvoden	318 011	306 049
	Ovriga driftskostnader	186 641	134 716
		3 750 664	**3 405 011**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	145 075	108 243
	VVS	8 714	17 693
	Byggnad utvändigt	581 565	825 434
	Markytor	834 761	125 801
	Utrustning	71 761	94 501
		1 641 876	**1 171 672**
Not 5	**Ovriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	246 010	238 260
	Medlemsavgifter	71 700	79 734
	Ovriga externa kostnader	36 326	33 922
		354 036	**351 916**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 907	51 021
	Sammanträdesersättningar	45 000	37 000
	Revisorsarvode	5 775	5 775
	Löner och andra ersättningar	11 553	77 222
	Sociala kostnader	44 726	53 734
		183 961	**224 752**
	Ovriga anställda		
	Fastighetsskötare	445 276	441 255
	Förtroendemannaarvode	106 956	116 216
	Sociala kostnader	182 922	173 750
	Uttagsskatt	156 749	152 302
	Pensionskostnader och förpliktelser	12 844	17 483
	Ovriga personalkostnader	8 474	2 649
		913 221	**903 656**
		1 097 182	**1 128 408**

AM
IBH
EIB
HJ
VCI

Hsb Brf Betel i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	544 955	534 899
	Inventarier	10 297	5 525
		555 252	**540 424**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	171
	Ränteintäkter skattekonto	53	78
	Ovriga ränteintäkter	1 115	732
		1 168	**981**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	442 506	527 399
	Räntekostnader kortfristiga skulder	93	754
	Ovriga finansiella kostnader	1 475	1 710
		444 074	**529 863**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**820**	**101 888**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 160 000	-1 160 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 641 876	1 171 672
	Resultat efter underhållspåverkan	482 696	113 560

Hsb Brf Betel i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	31 273 988	25 443 582
	Årets investeringar	155 851	5 830 406
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 429 839	31 273 988
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 569 842	-7 034 943
	Årets avskrivningar	-544 955	-534 899
	Utgående avskrivningar	-8 114 797	-7 569 842
	Bokfört värde byggnader	**23 315 042**	**23 704 146**
	Bokfört värde mark	**818 000**	**818 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**24 133 042**	**24 522 146**
	Taxeringsvärde för Stigberget 28:7		
	Byggnad - bostäder	81 000 000	61 000 000
	Byggnad - lokaler	1 126 000	916 000
		82 126 000	61 916 000
	Mark - bostäder	75 000 000	51 000 000
	Mark - lokaler	651 000	536 000
		75 651 000	51 536 000
	Taxeringsvärde totalt	157 777 000	113 452 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	829 370	801 746
	Årets investeringar	23 860	27 624
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 230	829 370
	Ingående avskrivningar	-807 271	-801 746
	Årets avskrivningar	-10 297	-5 525
	Utgående avskrivningar	-817 568	-807 271
	Bokfört värde	**35 662**	**22 099**
Not 13	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	8 andelar Fonus	800	800
		1 300	**1 300**

Hsb Brf Betel i Göteborg

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 14	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	**12 136**	**12 645**
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 412 647	1 139 426
	Skattekonto	2 486	1 348
	Ovrigt	4 322	3 619
		1 419 455	**1 144 393**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	132 039	138 442
	Upplupna intäkter	10 554	0
		142 593	**138 442**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	Bostadsrätt lgh 52	**230 000**	**230 000**

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 986	3 139 314	2 890 302	-34 605	101 888
Res disp enl. stämmobeslut			-11 672	113 560	-101 888
Årets resultat					820
Belopp vid årets slut	**231 986**	**3 139 314**	**2 878 630**	**78 955**	**820**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32215807	1,17%	2020-04-28	4 211 403	50 588
SE-Banken Bolån	35797297	1,34%	2018-12-28	4 365 050	0
SE-Banken Bolån	37494127	0,94%	2020-08-28	700 000	0
Stadshypotek	143723	2,35%	2017-09-30	4 592 895	46 868
Stadshypotek	60592	4,32%	2021-09-01	4 189 285	66 060
				18 058 633	163 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**17 895 117**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 241 053
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				26 123 000	26 123 000

Not 20	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**163 516**	**163 516**
Not 21	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	10 539	10 018
	Arbetsgivaravgifter	12 933	12 413
	Mervärdesskatt	156 749	152 302
	Övriga kortfristiga skulder	35 509	64 009
		215 730	**238 742**

Hsb Brf Betel i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 392	37 404
Ovriga upplupna kostnader	597 176	528 595
Förutbetalda hyror och avgifter	598 627	554 062
	1 232 195	**1 120 061**

Göteborg 2 / 5 2017

Anna Petters

Eva-Lotta Blom

Helena Norin

Henrik Östlund

Ingrid Bexell-Hultén

Karin Dandanelle

Sebastian Wendels

Viktor Turegård

Vår revisionsberättelse har 17-05-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Andreas Haggärde
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 9 / 5 2017

Susanne Andersson	Andreas Haggärde
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

HSB – där möjligheterna bor

STADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BETEL I GÖTEBORG, 757200-8923

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

_____ och _____

_____
FIRMATECKNARE

_____
NAMNFÖRTYDLIGANDE

_____
FIRMARECKNARE

_____
NAMNFÖRTYDLIGANDE

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

§ 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.

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 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 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.

§ 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.

§ 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.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTS FÖRENINGEN

§ 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 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 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.
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.

§ 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 adress 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 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. 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.

§ 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 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 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 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 Beslutförhet

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 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 fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
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.
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.

§ 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.

§ 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 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.

§ 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,**
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 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 bostadsrätts-föreningen

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.

§ 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.

§ 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 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.

§ 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.

§ 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;

- 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
- 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.

§ 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.

§ 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 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 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.

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 eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 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 rekommenderade 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 firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.