

HSB:s Bostadsrättsförening
Betel i Göteborg



Årsredovisning
2007

Omslagsfoto: Frida Wall.

INNEHÅLL

KALLELSE

OMBUDSFULLMAKT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 1

NÄR BETEL VAR UNGT 1

ATT BO I VÅR FÖRENING 2

FÖRENINGENS FASTIGHETER 4

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR
UNDER 2007 4

PLANERAT FRAMTIDA UNDERHÅLL, REPARATIONER
OCH INVESTERINGAR 6

FÖRVÄNTAD UTVECKLING FÖR FÖRENINGEN 7

FÖRENINGSFRÅGOR 8

Ägareförhållanden, medlemmar

Styrelse samt suppleanter

Revisorer

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Valberedning

Förtroendeman och anställda

EKONOMI 9

Avgifter och hyror

Förslag till vinstdisposition

BOOKSLUT 14

REVISIONSBERÄTTELSE 22

BRA ATT VETA OM BETEL 23

OM VÅR FÖRENING 23

Att äga bostadsrätt

Informationsbladet Avisen

Förtroendeman och expedition

Fastighetskötsel

Vid mycket brådsåkande tillbud

Källar- och vindsförråd

Trapphusen

Vädring, ventilation och fukt

SOPOR OCH ÅTERVINNING	25
<i>Sopsortering</i>	
<i>Kompostering</i>	
<i>Brännbara sopor</i>	
<i>Övriga sopor</i>	
<i>Sopsorteringen: en ren vinst!</i>	
GEMENSAMMA UTRYMMEN	26
<i>Tvättstuga</i>	
<i>Gårdsskötsel och trädgårdsgrupp</i>	
<i>Trädgårdsmöbler</i>	
<i>Grillar och partytält</i>	
<i>Samlingslokal</i>	
<i>Gästlägenhet</i>	
<i>Hobbyrum</i>	
<i>Fotolabb</i>	
EGET OCH DELAT ANSVAR	29
OMBYGGNAD	30
ÖVRIGT	30
<i>Föräldrakooperativt daghem</i>	
<i>Kabel-TV</i>	
<i>P-platser</i>	
<i>Hyra ut i andra hand</i>	
<i>Om du ska sälja</i>	

KALLELSE

*Välkommen till ordinarie föreningsstämma för
HSB:s Bostadsrättsförening Betel 2008*

**Onsdagen den 23 april
kl. 18.30
i samlingslokalen vid expeditionen**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden: styrelse, revisor, valberedning, andra ekonomiska ersättningar
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Övriga anmälda ärenden samt motioner
19. Avslutning

..... Klipp här

SVARSTALONG

Anmälan är inte nödvändig men underlättar för styrelsen vid beräkning av förtäring.

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Betel den 23 april 2008 kommer

..... personer från lägenhet nr:

Underskrift:

Lämna talongen **senast den 16 april** 2008 i föreningsexpeditionens brevlåda.

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 i stämman får vara ombud för **endast en annan medlem**.

Klipp här

Ombudsfullmakt till HSB:s Brf Betel i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2008.

Mitt ombud är:

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

Ombudets namn:

Ort: den / 2008

Bostadsrättshavare:

Lägenhetsnummer:

**Styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening
Betel i Göteborg**

Org. nr:757200-8923

får härmed avge årsredovisning för
föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007.01.01 – 2007.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NÄR BETEL VAR UNGT

Bostadsrättsföreningen Betel ligger i kvarteret Betel som stod färdigt 1931. Bostadsområdet byggdes av HSB, som i Göteborg bildades 1925. Betel var med sina 225 lägenheter på 1930-talet det största bostadsområde som HSB Göteborg hade byggt.

På 1930-talet bestod bebyggelsen på Masthuggsberget i huvudsak av små låga trähus, ofta med låg standard, och då måste husen i Betel ha framstått som gigantiska och lägenheterna som luxuösa. Det här var en tid av akut bostadsbrist i de svenska städerna och många barnfamiljer bodde trångt, utan vare sig varmvatten eller toalett inomhus.



Flygbilden är troligen från 1930-talet. I övre högra hörnet syns kvarteret Betel.
Foto: Länsarkitekten Göteborgs och Bohus län.

Arkitekten Erik Friberger som ritade husen i kvarteret Betel tillhörde de funktionalistiska arkitekterna i Sverige. Funktionalismen var en rörelse som växte fram under 1920- och 1930-talet och som då ansågs mycket radikal. Funktionalisterna ansåg att de dekorationer som ofta pryddes hus från 1800-talet och 1900-talets början var helt onödiga och borde stå tillbaka för ett enklare formspråk.

Stor möda lades på att planera nya bostadshus så att mycket ljus nådde in i alla lägenheter, exempelvis genom att ge lägenheterna fönster åt två håll. Man genomförde noggranna studier av hur solljuset föll in, och fönstren gjordes stora, utan onödiga spröjsar. Gårdarna, som i tidigare bostadsområden ofta varit mörka och med gårdshus, skulle nu vara stora och luftiga.

Funktionalisterna hade också synpunkter på hur arbetarklassen använde själva lägenhetsytan. Flera bostadssociala utredningar visade att många trångbodda familjer hade ett rum i lägenheten som fungerade som finrum och som stod oanvänt större delen av tiden, medan hela familjen trängde ihop sig för att både sova och umgås i köket. Genom att göra köken små men välplanerade försökte arkitekterna att ändra på folkets bostadsvanor.

De idéer som genomsyrade funktionalismen på 1930-talet syns tydligt i husen i vår bostadsrättsförening. Gårdarna är stora och husen är enkelt och stramt utformade med fönster som löper som band utmed fasaderna. Från början var husen klädda med träpanel, men vid mitten av 1950-talet satte man på eternit som är ett mycket praktiskt fasadmateriäl i det regniga och blåsiga klimatet i Göteborg. På några huslängor är trapphusen markerade genom att deras fönster ligger indragna från fasaden – att visa bostadshusets olika funktioner var typiskt för funktionalismen. Lägenheter och trapphus är mycket enkla och funktionella, dörrarna inne i lägenheterna saknar dörrspeglar och golvlisterna är utan profiler.

När vi gör renoveringar av fastigheten försöker vi hålla fast vid det uttryck som arkitekten Erik Friberger en gång gav bostadsområdet.

ATT BO I VÅR FÖRENING

Trivseln i föreningen bygger i mycket på engagemanget bland de boende. 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.

Varje år anordnas gemensamma arbetsdagar i Betel, då vi tillsammans städar och gör i ordning våra gårdar. I samband med dessa aktiviteter brukar det bjudas på något att äta och dricka.

Alla boende hjälper till att ta hand om trädgårdsmöblerna två gånger om året: på våren när de oljas in och ställs ut och på hösten när de rengörs och ställs undan i väntan på våren.

Boende har själva möjlighet att sköta en rabatt efter överenskommelse med vår trädgårdsgrupp och många är engagerade i förskönandet av utemiljön genom plantering av lökar och växter. Trädgårdsgruppen, bestående av styrelsemedlemmar och boende, arrangerar två trädgårdsdagar om året, en höst- och en vårdag. Föreningen vann år 2005 pris för ”grönaste gård” i Göteborg.

Trädgårdsgruppen brukar också ansvara för förtäring i samband med vindsröjardagarna: En dag på våren och en dag på hösten städas vindar och källare och en container ställs mellan gårdarna för att alla ska kunna passa på att göra sig av med gammalt och nött. Detta brukar också bli populära prylbytdagar.

Några gånger om året brukar det anordnas sammankomster i samlingslokalen, med mat och dryck till självkostnadspris. Alla medlemmar kan ta initiativ till liknande träffar. Under 2007 ordnades två after work-kvällar och ett glöggkalas. I samlingslokalen har också hållits kurser i yoga för boende i föreningen – ett annat exempel på vad lokalen kan användas till.

I Betel strävar vi efter ett så miljövänligt boende som möjligt. Föreningen var bland de första i Göteborg att skaffa egna komposteringsmaskiner. Även om dessa numer är ersatta av kommunens kärl för kompostavfall, är miljöengagemanget fortsatt starkt i föreningen. 2006 utökades möjligheterna att slänga olika typer av återvinningsbart material i föreningens soprum. Se vidare avsnittet ”Bra att veta om

Betel” längst bak i årsredovisningen. I samband med vindsröjardagarna kan man slänga särskilt miljöfarligt avfall, t. ex. färgburkar.

I föreningen har under senare år ett ganska stort antal av föreningens lägenheter upplåtits i andra hand; i dagsläget har styrelsen runt ett 35-tal godkända andrahandsupplåtelser. Huvudskälen för föreningen att vara restriktiv i denna fråga är att ”hyresgäster” generellt sett inte tar samma ansvar för föreningens gemensamma angelägenheter som ägare av bostadsrätten.

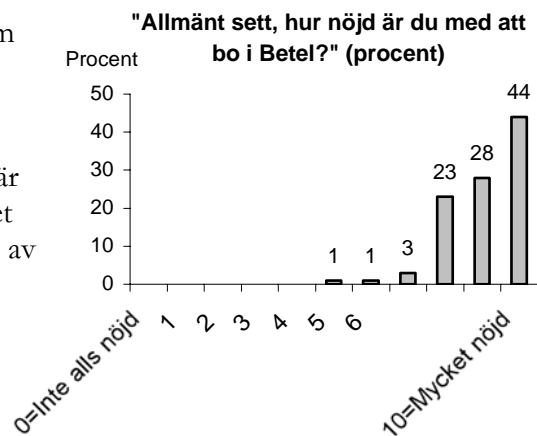
Maximal tidsgräns för andrahandsupplåtelse är tre år. De skäl för vilka en andrahandsupplåtelse godkänns är: tillfälligt arbete, studier eller militärtjänstgöring på annan ort; långvarig sjukhusvistelse; vård av anhörig; samt provboende med sambo. Styrelsen fick under 2003 denna principregel om max tre års andrahandsupplåtelse prövad i hyresnämnden. Nämndens beslut blev att bifalla föreningens avslag på längre andrahandsupplåtelser med hänvisning till ovan nämnda skäl, samt att underlaget för förtroendevalda minskar vid ökad andrahandsupplåtna lägenheter.

Föreningen har numer som krav att blivande andrahandshyresgäster träffar förtroendeman innan styrelsen godkänner uthyrningen.

Varje år hålls 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. Men styrelsen välkomnar naturligtvis synpunkter, frågor och förslag även vid andra tidpunkter än på årsstämman. Föreningens förtroendeman är en viktig länk mellan styrelsen och föreningens övriga medlemmar.

Styrelsen har vid två tillfällen – våren 2002 respektive 2006 – genomfört en enkätundersökning i syfte att få bredare kännedom om vad föreningens medlemmar anser om sitt boende och hur de värderar styrelsens arbete. Svaren på enkätfrågorna tillsammans med konkreta synpunkter från de boende har gett ett brett underlag ifråga om vad styrelsen kan ha anledning att se över eller annars fokusera på i sitt framtida arbete och har väglett styrelsen i en flera konkreta frågor och beslut. På en avslutande fråga om den här typen av enkät uppfattas som ett bra sätt att förmedla åsikter och synpunkter bland föreningens medlemmar till styrelsen var en övervägande del positiva; styrelsen avser därför att följa upp undersökningarna med jämna mellanrum.

Resultaten från boendeenkäten finns sammanställda i en rapport som finns att ta del av på expeditionen. Generellt har bägge undersökningar visat på nöjda Betelbor. På en direkt fråga om hur nöjd man allmänt sett är med att bo i Betel, så svarade flertalet av de boende under 2006, med hjälp av en skala från 0 till 10, att de är mycket nöjda (medelvärdet 9,1; ingen lade sig under 5).



FÖRENINGENS FASTIGHETER

Våra fastigheter på Stigberget 28:7 omfattar i dag 225 bostadslägenheter, i huvudsak mindre lägenheter, ettor och tvåor. I dag är ett sjuttiototal av de 225 lägenheterna sammanslagna till större lägenheter, något som föreningen försöker främja för att öka kvarboendet.

I föreningen finns totalt sju lokaler varav fyra varit uthyrda externt under året. Dessa utgörs av de tre lokalerna mot Kompassgatan som hyrs ut till konstnärer samt lokalen mot Slottsskogen som hyrs ut till det kooperativa daghemmet Utsikten. Härutöver finns en lokal som används som föreningens expedition. Mot Paradisgatan (vänster om infarten) ligger också en liten lokal som under 2002 övergick till föreningen för att användas bland annat för ungdomar och lite större barn som efterfrågat någonstans att träffas för spel och liknande. På grund av bristande intresse används lokalen dock från och med hösten 2005 för att vintertid hysa föreningens trädgårdsmöbler.

Lokalen intill expeditionen är sedan våren 2005 föreningens samlingslokal. Då lägenheterna är små är det uppskattat med möjlighet till större samlingar. Det är tyvärr problem med ljudstörningar från lokalen till lägenheterna ovanför, varför samlingslokalen har ljudisolerats mot ovanliggande lägenheter. Om du använder lokalen ska det vara tyst senast klockan 23.00.

Vid årets slut fanns fyra bostadsrättslägenheter i föreningens ägo. Tre av dessa hyrs ut till daghemmet Utsikten och ligger i anslutning till den lokal som daghemmet också hyr. En lägenhet används som gästlägenhet för föreningens medlemmar.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR UNDER 2007

Stormarna har visat på brister i den takrenovering som genomfördes 1998–1999. Takpannorna var inte fastsatta så som föreningens utsatta läge kräver. Detta har medfört att åtgärder för att säkra takpannorna inletts under 2007.

Renovering av fastighetens fasader har påbörjats på Paradisgatan 27 och 29. Renoveringen är planerad ske under tre år och alltså vara genomförd 2009. Murar renoveras och målas, fönstren målas och renoveras vid behov.

Dropplistor vid ateljéerna har renoverats och det finns behov av att renovera dessa på alla fastigheter och tanken är att då sätta upp något bredare listor för att spara fasaderna.

Utmärkningen på portbelysning med nummer och bokstav behöver ersättas. Styrelsen undersöker möjlig ersättning till den armatur och utmärkning som finns. Boende med kulturhistoriska kunskaper stödjer styrelsen i detta arbete. Styrelsen har beslutat att under 2008 påbörja renovering av entrétaken.

Under 2007 har 10 trapphus renoverats och trapphusrenoveringar fortsätter enligt plan. Det är angeläget att portar hålls stängda för att värna om miljön i trapphusen och för att förhindra ökade kostnader till följd av värmeförluster.

Styrelsen har beslutat att alla fasaddetaljer i föreningen, t.ex. stuprör, plåttak, dörrar, ska målas i samma enhetliga rödbruna färg. Då behov av renovering eller reparation uppkommit av sådant som staket, grindar, räcken och rör, har styrelsen beslutat att dessa ska ha enhetligt utförande.

Dräneringsarbeten har genomförts på innegården mellan portarna 25B och 25H. En översyn av vidare dräneringsbehov i föreningen ska göras.

Föreningens samlingslokal har genomgått fortsatt renovering under 2007. Styrelsen har med stöd av akustik- och byggnadsexpertis genomfört åtgärder för att förbättra ljudisoleringen mellan samlingslokalen och angränsande lägenheter. Taket är bytt och har ersatts med ljudisolerande material. Fönstren är bytta och ny dörrar renoverade och isolerade. Ett nytt större bord och fler stolar är inköpta.

Under 2007 inkom förslag från boende om att fasta uteplatser skulle inrättas bland annat för att möbler som flyttades för större samlingar och kalas inte ställdes tillbaka. Ett annat skäl var att markytan lutar på flera ställen och att släta uteplatser möjliggör för fler boende att samlas och äta och grilla utomhus. Vaktmästaren har ställt ut några förslag i tvättstugan, men få synpunkter och förslag har inkommit. Bland dessa fanns det dock negativa reaktioner på att inrätta fasta uteplatser, varför styrelsen har beslutat att föra frågan till kommande stämma.

Lekstugan på 25:ans gård var uttjänt och i behov av omfattande renovering eller byte. Vaktmästaren har ritat ett förslag till ny lekstuga och styrelsen har beslutat att anlita en byggklass på Porthälla gymnasium för att bygga upp denna.

Studerande från Chalmers tekniska högskola har för föreningen utformat flera förslag till att förbättra belysningen av föreningens utemiljö. Förslagen har funnits tillgängliga för boendes påseende på expeditionen.

Torkplatsen har renoverats med start hösten 2007 och under januari 2008. Underlaget för markbeläggning har förbättrats samt nya ställningar har gjutits fast.

2006 beslutades att föreningens egna kompost skulle övergå i Renovas organisation, vilket genomfördes 2006–2007. Då det under året visade sig att andra än boende i föreningen nyttjade kompost och soprum, beslutade styrelsen att låta sätta upp en grind för komposthuset och ett lås på soprummet. Sopmängden minskade radikalt kort efter detta och åtgärderna ser ut att ha haft effekt trots en incident eller missbruk som resulterade i överfullt sopförråd. En längre tids underlag behövs för att fastställa om låsning har effekt på mängden sopor, vilket är viktigt då föreningen betalar för sophämtning efter vikt.

Den 2 juni genomfördes en genomgripande röjning av vindar av boende i föreningen. Röjningen är en del i det systematiska brandskyddsarbete som inletts. I detta arbete har uppmärksamats det återkommande problemet att boende inte respekterar förbudet mot att förvara saker i trapphusen, som t. ex. möbler och skor. Förutom det problem som detta innebär för städningen, är det förbjudet ur brand-säkerhetssynpunkt och kan orsaka allvarlig olägenhet vid exempelvis

akuta bårtransporter. Brev från styrelsen delades i början av januari 2007 ut till boende med saker utanför sina dörrar i trapphusen.

Reparationer i tvättstugan har fortsatt under 2007. Torkrummen har renoverats; smärre snickeriarbeten återstår att utföra 2008..

Gästlägenheten har målats och nya möbler och madrasser har inköpts.

PLANERAT FRAMTIDA UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Styrelsen eftersträvar ett långsiktigt och varsamt underhåll av fastigheterna. Föreningen har en underhållsplan som utarbetats i samarbete med HSB:s byggnadsavdelning. Underhållsplanen är ett redskap för föreningen för att kunna ha överblick på ekonomin och planera reparationer och underhåll på lång sikt. Pengar budgeteras och fonderas så att denna plan ska kunna hållas. Dock följs inte planen slaviskt utan byten och renoveringar behovsprövas av styrelsen före åtgärder.

Styrelsen har sedan 2006 engagerat en i föreningen boende byggnadstekniskt kunnig, som adjungerad till styrelsen vid behov. Detta har varit värdefullt för föreningen som kunnat få ”förtur” vid vissa viktiga arbeten. Det gäller exempelvis återställning av takpannor vid storm.

Styrelsen har sedan tidigare haft som mål att förbättra ljussättningen av gårdarna för att skapa en trevligare och tryggare boendemiljö. Under 2007 tog styrelsen kontakt med Chalmers för att höra om det bland arkitektstudenterna kunde finnas intresse av att inom ramen för en delkurs utforma ett förslag på ljussättning av utemiljön. Resultatet blev att två studenter har försett Betel med ett mycket gott underlag som styrelsen avser att arbeta vidare med att realisera. På grund av många andra pågående projekt kommer arbetet dock att genomföras på lite längre sikt.

Föreningen ligger väl framme med nyrenoverade ytterdörrar, och så gott som alla tvättmaskiner är nyligen bytta. Mycket stora renoveringar såsom tak, stammar, badrum, yttre elnät och övrig VVS är genomförda under de senaste 25 åren och skicket kontrolleras regelbundet. Renoveringen av trapphusen, målning av fasader och fönster fortskrider enligt plan. Under 2008 kommer utsidan av 29:an att målas. Samtidigt som målningsarbetet sker, utnyttjas att det finns ställning på plats och takpannorna spikas fast. Om ekonomin och tiden tillåter fortsätter arbetet med detta även på 25:an under 2008. Arbetet med fasader, fönster och takpannor är fördelat över flera år för att inte belasta ekonomin för hårt under ett enskilt år.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som utnyttjas för investeringar och större yttre reparationer. En del år blir det pengar över som kan användas kommande år. Till denna fond avsätts medel vid budgeteringen inför det kommande året. Vid 2007 års utgång fanns det 2 117 086 kronor i underhållsfonden. Styrelsen föreslår att av årets resultat, -761 925 kronor, ska avsättas 894 000 kronor samt tas i anspråk 1 979 050 kronor för täckande av årets underhållskostnad. Fonden kommer därefter att uppgå till 1 032 036 kronor. Budgetåret

2008 planeras en avsättning på 945 000 kronor vilken baseras på föreningens underhållsplan.

FÖRVÄNTAD UTVECKLING FÖR FÖRENINGEN

Föreningens ekonomi är god och stabil, och efterfrågan på lägenheter och lokaler i föreningen är mycket god. Störst efterfrågan infaller i början av varje halvår, vilket kan kopplas till högskolans terminsstart med nya inflyttade studenter och den allmänna bostadsbristen i Göteborg.

Styrelsen har för avsikt att fortsätta betala av på lånen för att kunna möta framtida behov med en fortsatt god ekonomi. Föreningen har små lån i förhållande till taxeringsvärdet, något som styrelsen fortsatt vill vi värna om. Därför sker mycket av underhållsarbetet utdraget under flera år så att åtgärderna kan genomföras utan nya lån.

Den klimatförändring vi nu tycks vara inne i kommer att påverka föreningen på flera sätt. Dels kommer energipriserna att stiga, dels kommer våra fastigheter – högt belägna i Masthugget som de är – att bli mer utsatta för blåst och regn. För att möta dessa förändringar har styrelsen arbetat med att både se över föreningens energiförbrukning och hur vi bättre kan säkra fastigheten inför ökad exponering för vind och regn. Arbetet har inletts för att spika fast samtliga takpannor för att minska riskerna i samband med framtida stormar, och på nedre gården har dräneringsarbeten genomförts för att säkerställa att vattnet rinner undan från fastigheterna.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 26 april. På stämman deltog 39 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 225 medlemmar. Under året har 32 överlåtelse skett. Dessa omfattade 37 lägenheter; tre överlåtelse utgjordes av tre sammanslagna lägenheter; två överlåtelse omfattande tre sammanslagna lägenheter och en överlåtelse som består av två sammanslagna lägenheter. En överlåtelse var överlåtelse genom bodelning, en var gåva till 50 % och en gåva av hela lägenheten.

Styrelse samt suppleanter

Styrelsens sammansättning under 2007		Vald t.o.m. stämma år:
Kerstin Gröning	ordförande	2009
Mats Grund	vice ordförande	2008
Lilli-Ann Lundberg	sekreterare	2009
Sten-Åke Barr	ledamot	2008
Peter Almqvist	ledamot	2009
Åsa Nilsson	ledamot	2008
Veronica Gunnarsson	suppleant	2009
Arne-Kjell Vikhagen	suppleant	2008
Sara Lundqvist (tid. Pettersson)	utsedd av HSB förening	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mats Grund, Sten-Åke Barr, Åsa Nilsson samt Arne-Kjell Vikhagen.

Firmatecknare har varit Kerstin Gröning, Sten-Åke Barr, Lilli-Ann Lundberg samt förtroendeman Anna Samuelsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Ingmarsson med Ann-Charlotte Wikström som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB riksförbund utsedd revisor. Revisorer är valda på ett års mandat.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant vid HSB förenings fullmäktige har varit Mats Grund vald av styrelsen.

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Frändberg, Ylva Blank och Martin Larsson valda av stämman.

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Anna Samuelsson. Ulrika Ardström är anställd som föreningens fastighetsskötare och har under sommaren återkommit från studieleddighet. Vikarierande fastighetsskötare har varit Johan Svedholm.

EKONOMI

Avgifter och hyror

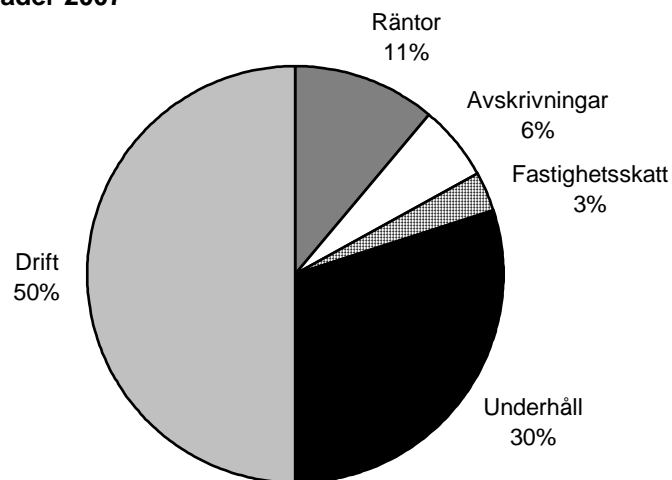
Föreningens ekonomi är god och stabil. Vi kommer dock att möta en del förutsägbara stora utgifter i framtiden. Föreningen har tidigare utarbetat en underhållsplan i samråd med HSB:s tekniska expertis. Underhållsplanen beskriver med vilka intervall olika åtgärder bör utföras samt en uppskattad kostnad för den enskilda åtgärden. Styrelsen använder sig av underhållsplanen för att planera verksamheten i samband med budgetarbetet varje höst. När det är dags att renovera eller byta ut något kontrollerar styrelsen först behovet; det är inte alltid detta stämmer med underhållsplanen. Exempelvis är många av ytterdörrarna till trapphusen som enligt planen borde bytas i verkligheten i bra skick och kan bibehållas. På detta sätt försöker styrelsen använda föreningens medel på ett verkningsfullt sätt.

Bland större framtida investeringar kan nämnas utbyte av fasader och fönster. Egentligen har fönstren överlevt sig själva men med hjälp av vårt underhållsarbete och god originalkvalitet kan vi behålla dem ett bra tag till. Dock måste de bytas i framtiden. Under hösten 2006 påbörjades ommålning av fasader och fönster, ett arbete som kommer att fortgå under en period på tre, fyra år. Orsaken till att styrelsen valt att genomföra detta arbete under flera år är dels för att hålla kostnaden nere och dels för att undvika ta nya lån.

Denna typ av underhåll förlänger livstiden för vår fastighet och vi kan förskjuta sådana investeringar som utbyte av fönster och fasader utgör. Det finns en del andra kostnadskrävande projekt som föreningen ska genomföra framöver; se avsnittet *Planerat framtida underhåll, reparationer och investeringar*. Trots att inga extra avsättningar genomfördes under 2007 amorterade föreningen ca 200 000 kr på de långfristiga skulderna.

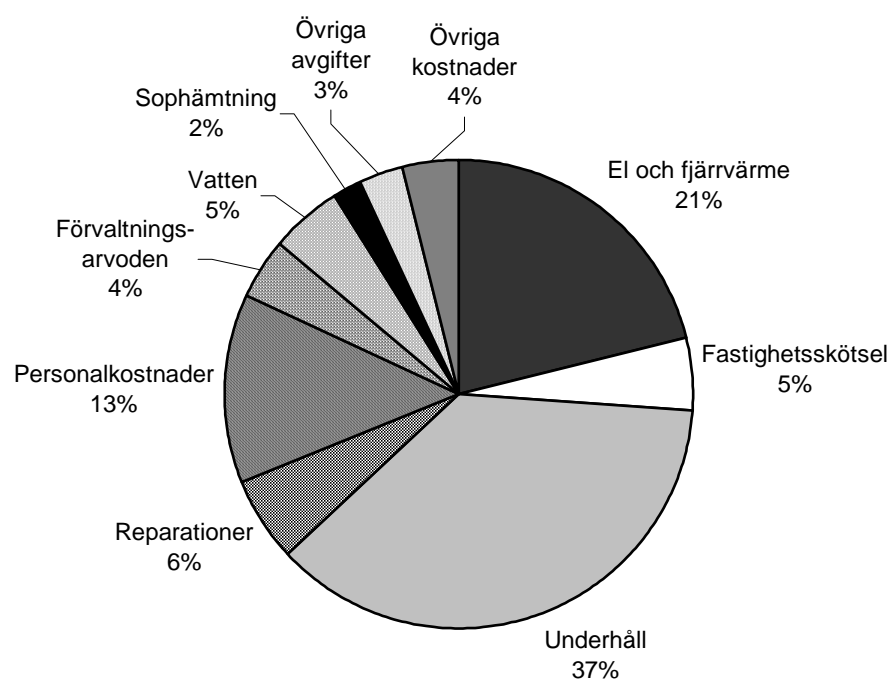
Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret kan enklast beskrivas som föreningens intäkter minus kostnader. Intäkterna består i huvudsak av hyror från de lokaler vi hyr ut samt månadsavgifter från våra lägenheter. Föreningens kostnader redovisas grafiskt nedan.

Kostnader 2007



Driftskostnaderna står för merparten av föreningens kostnader; under 2007 har andelen uppgått till 50 procent. Underhåll utgör den näst största utgiftsposten, en knapp tredjedel. Räntor svarar för 11 procent och avskrivningar och fastighetsskatt svarar tillsammans för cirka en tiondel.

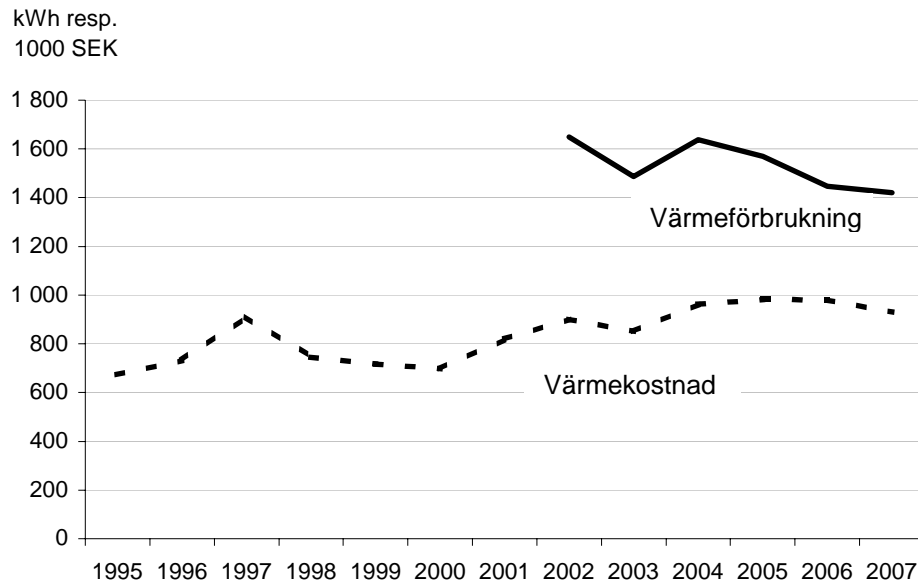
Drifts- och underhållskostnader 2007



Möjligt att påverka är dock den stora kostnadsposten drifts- och underhållskostnader, där el, värme, vatten och sopor utgör cirka 30 procent. Taxorna för dessa tjänster har kontinuerligt höjts och kommer sannolikt att fortsätta att höjas. Kostnaden för fjärrvärmens utgör idag den enskilt största driftkostnaden. De åtgärder styrelsen genomförde i början av 2006 – det vill säga utbyte av reglage på alla element och injustering av varmvattenflödet – syftar till att minska denna kostnad.

I diagrammet nedan visas hur värmeförbrukning (i kWh) och värmekostnad (i tusen kronor) har utvecklats de senaste åren. Vi kan själva påverka denna kostnad genom exempelvis rimlig temperatur i lägenheterna, hålla trapphusdörrarna stängda och inte vädra onödigt länge.

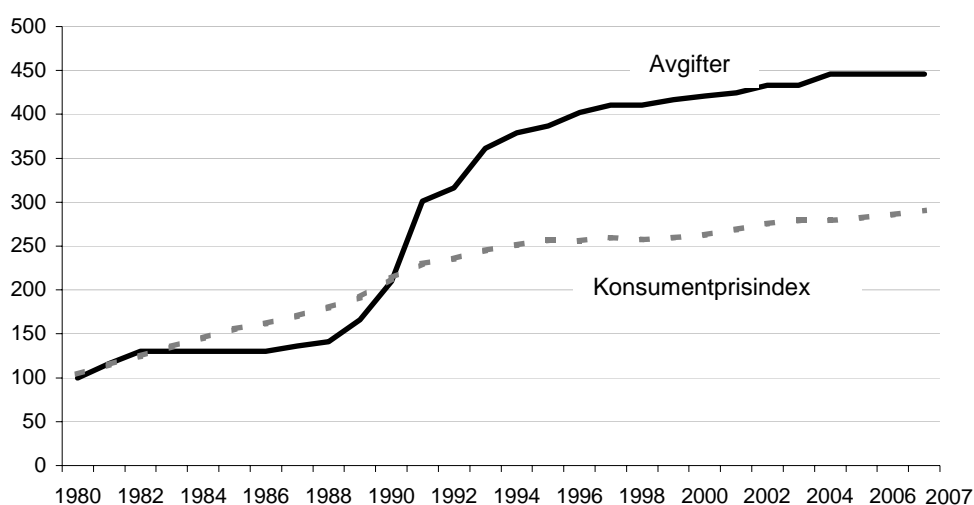
Värmeförbrukning och värmekostnad



Fastighetsskötsel, reparationer och förvaltningsarvoden anser styrelsen att föreningen får god valuta för. Posten 'övriga driftskostnader' rymmer arbetsgivaravgifter (för vaktmästare), förtroendemannaarvode och föreningsavgifter till HSB centralt.

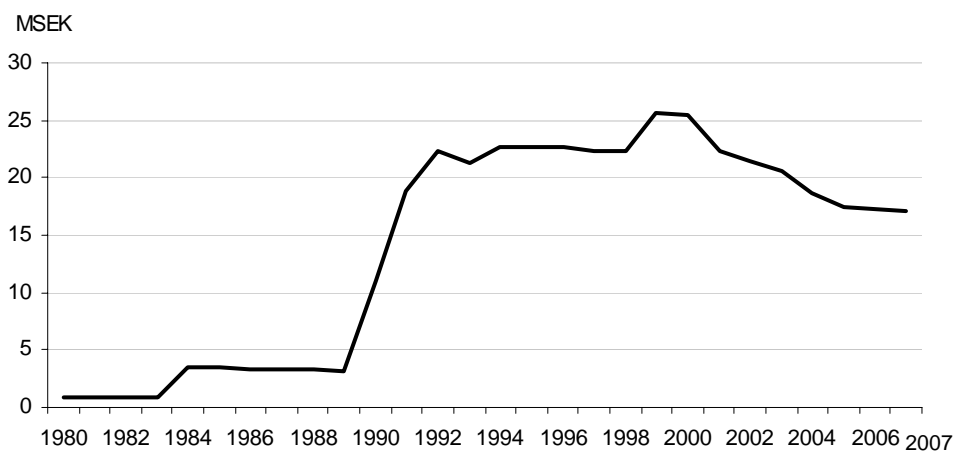
I diagrammet på nästa sida jämförs månadsavgifternas utveckling med prisutvecklingen (konsumentprisindex). Man kan se att avgifterna har höjts kraftigt kring decennieskiftet 1990. Då gjordes det stora renoveringar (bland annat stambyte). Avgiftshöjningarna under 1990-talet är något högre än konsumentprisindex, vilket är ett utslag av föreningens målsättning att amortera på de långfristiga skulderna och samtidigt lägga grunden för mer kostsamma reparationer (fönster och fasader). Någon avgiftshöjning beslutades dock inte för vare sig 2006, 2007 eller 2008.

Avgifter i relation till konsumentprisindex 1980–2007



En utveckling över föreningens lån sedan 1980 visas i diagrammet nedan. Även här syns renoveringarna kring 1990. Man kan också se att föreningen under senare år har amorterat av ordentligt på skulden.

Lån 1980–2007 (miljoner kronor)



Under 2007 lyckades vi pressa ned de långfristiga skulderna med ytterligare 0,2 miljoner kronor, vilket betyder att föreningen idag har skulder om cirka 17,1 miljoner kronor. Det samlade taxeringsvärdet på våra byggnader och mark är 89 miljoner kronor.

Detaljerad redovisning av resultatet framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Finansiell ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. Upplysningar om anställda och förtroendevalda återfinns under arvoden, löner, andra ersättningar i avsnittet *Övriga bokslutskommentarer*.

Förslag till vinstdisposition

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

I årets resultat på -761 925 kronor ingår underhållkostnader för 1 979 050 kronor. Denna summa disponeras ur underhållsfonden samtidigt som årets avsättning på 894 000 kronor görs till fonden. Det innebär att underhållsfonden minskar med 1 085 050 kronor enligt styrelsens förslag nedan. Årets resultat blir därefter ett överskott på 323 125 kronor vilket balanseras till kommande år.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 594 356
Årets resultat	-761 925
	<hr/>
	2 832 431

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Disposition ur underhållsfond	-1 979 050
Avsättning till underhållsfond	894 000
Balanserat resultat	3 917 481
	<hr/>
	2 832 431

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdisposition

	2007-12-31	2006-12-31
Resultat enligt resultat räkning	- 761 925	499 648
Disposition ur fond för yttre underhåll	1 979 050	981 214
Avsättning till fond för yttre underhåll	-894 000	-894 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	323 125	586 862

(bokslut 8 sidor + revisionsberättelse 1 sida)

BRA ATT VETA OM BETEL

OM VÅR FÖRENING

Vår förening byggdes ursprungligen som en HSB-förening. Husen stod klara 1931, med totalt 225 lägenheter, huvudsakligen ett- och tvåor. I dag ingår ett sjuttioal i något sammanslag, och föreningen har nu cirka 175 hushåll.

Föreningen är positiv till sammanslag av mindre lägenheter till större och har vid ett antal tillfällen verkat för att möjliggöra sådana. 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.

Att äga bostadsrätt

När du köpt en bostadsrätt har du valt en boendeform som varken är hyresgästens eller villaägarens. Du har köpt rätten att bo i lägenheten, och du har blivit medlem i den förening som förvaltar huset. Tillsammans med oss andra äger du alltså hela huset och delar ansvar för hela husets skötsel.

Alla beslut som gäller husets och gårdarnas underhåll, utseende, användning och så vidare tas av de medlemmar i föreningen som valt att engagera sig, komma till möte eller ta på sig förtroendeuppdrag. Årsstämman är det viktigaste tillfället att påverka föreningen om du inte sitter i styrelsen. Förslag till stämman ska lämnas in senast den 31 mars varje år och stämman brukar hållas i slutet av april.

Du kan givetvis när som helst under året kontakta någon i styrelsen eller förtroendemannen för att framföra synpunkter eller ta upp saker som rör boendet. Telefonnummer och adress till styrelsens medlemmar finns uppsatt på anslagstavlan i varje trappuppgång.

Informationsbladet *Avisen*

För information om vad som händer i Brf Betel hänvisas till föreningens informationsblad *Avisen* som delas ut till alla hushåll cirka fyra gånger per år. Om du själv vill bidra med något till informationsbladet, kontakta informationsansvarig i styrelsen.

Kallelser till föreningsstämmor, möten och olika aktiviteter anslås på anslagstavlor vid ingången till gårdarna samt på anslagstavlan i tvättstugan.

Förtroendeman och expedition

Brf Betels förtroendeman Anna Samuelsson är anställd för att ansvara för bostadsrättsföreningens administration, löpande ärenden och projektledning. Till henne vänder du dig om du har frågor om föreningen och dess förvaltning. Anna finns tillgänglig på expeditionen på Paradisgatan 25.

Expeditionens öppettider: måndagar 18.00–19.00

Telefon: 12 86 14 (telefonsvarare utanför expeditionstid)

Mobiltelefon: 070-311 55 12

Fastighetsskötsel

Om du upptäcker skador på tvättstugan, i fastighetens gemensamma utrymmen eller om lägenhetens vatten-, avlopps-, värme- eller elsystem behöver åtgärdas, kontaktar du vår fastighetsskötare Ulrika Ardström.

Telefon: 42 37 54

Telefontid: vardagar 9.00–9.30; övrig tid telefonsvarare.

Skriftliga meddelanden kan lämnas i en brevlåda i tvättstugan.

Vid mycket brådskande tillbud

Vid mycket brådskande tillbud, kontakta förtroendeman eller någon i styrelsen. Går inte detta kontakta SOS Alarm, telefon 031-703 14 50. Se information på anslagstavlan i porten.

Källar- och vindsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd på vinden och ett i källaren. Du bör ha fått information av den tidigare ägaren till din bostadsrätt om vilka förråd som hör till din lägenhet; kontakta annars förtroendeman.

I förråden kan du förvara vilka saker du vill, utom sådant som kan orsaka skador på huset eller på sakerna i grannens förråd. Det är klokt att inte ha för värdefulla saker i förråden.

På grund av brandrisken får du absolut inte förvara saker i källar- eller vindsgångar eller på torkvindarna. Det enda som får förvaras utanför förråden är lägenhetsdörrar. Dessa kan komma till användning av boende som vill sätta tillbaks borttagna dörrar; föreningens dörrar är inte utförda enligt gällande standardmått.

Två gånger per år anordnas en dag då vi städar vind och källare lite extra. Då tar samtidigt föreningen hit en container för att ge alla boende möjligheten att enkelt göra sig av med större saker, till exempel möbler.

Trapphusen

Trappuppgångarna måste vara helt fria från saker (även dörrmattor) med tanke på brandrisk och för att de är våra utrymningsvägar vid nödsituationer. Ingenting får riskera att utgöra ett hinder vid en akut bårtransport. Vi har alla små lägenheter, men detta är föreskrifter som absolut måste respekteras.

Att trappuppgångarna är fria från saker är också viktigt för städningens skull; trapphusen städas regelbundet av externt inhyrd städpersonal.

Vädring, ventilation och fukt

Våra hus har så kallad självdragsventilation, dvs. inga fläktar som sköter ventilationen. I varje rum finns det minst en öppning i yttervägg och en öppning i innervägg, oftast mitt emot fönstret. I köket finns två luckor i yttervägg (det ena för kallskafferier, som ingår i den ursprungliga köksutrustningen). I badrummet finns en ventil i innervägg.

Tanken är att luften ska dra in genom öppningen i ytterväggen och ut genom den i innerväggen. Du ska kunna reglera mängden luft

genom att öppna och stänga luckan i ytterväggens ventil. Från ventilen i innerväggen leder imkanaler upp till skorstenen på taket.

Det förekommer att ventilluckorna har tapetsrats över i lägenheterna. Resultatet blir att lägenheten blir för dåligt ventilerade, vilket kan ge problem. Dels kan det bli för fuktigt i lägenheten så att kondens bildas på innerfönster, med risk för fuktskador, dels kan den som bor i lägenheten lockas att ha fönstret öppet under långa perioder, med ännu större risk för slitage på fönstren.

Systemet med självdragningsventilation är så bra att det finns krafter inom byggbranschen som vill använda det i moderna hus. Inga dyra ventilationssystem, inget buller från mekaniska fläktar och inget problem med kvaliteten på tilluften.

Tyvärr går det inte att ha köksfläktar anslutna till innerväggens ventil i ett system med självdragsventilation; i så fall hamnar matoset hos grannen. Däremot kan man sätta in en kolfilterfläkt om en sådan inte redan finns monterad.

Rengöring av lägenhetens fläktar ankommer på innehavaren. Vid takreoveringen 1998–1999 rensades imkanaler och skorstenar i alla lägenheter.

Lämna gärna badrumsdörren på vid gavel sedan du badat eller duschat. Då försvinner fukten snabbare ur badrummet.

Eftersom våra hus ligger högt och oskyddat så blåser det mycket runt knutarna. Ett fönster som står upphakat blir lätt offer för en vindby. *Lämna aldrig ett öppet fönster obevakat!* Du får själv bekosta reparationen av ett fönster som slits upp och slås sönder av vinden. Varje vår och höst händer det att några uppställda fönster slås sönder i blåsten.

SOPOR OCH ÅTERVINNING

Sopsortering

I Betel har vi i dag möjlighet att sortera många sorters sopor. Föreningen bidrar därmed till att hushålla med naturresurser och förhindrar att giftiga ämnen hamnar i naturen. I föreningens egna utrymmen finns avfallsbehållare för: tidningspapper; wellpapp/kartong; hårdplast; metall; batterier; glödlampor, lysrör och elektronik. Alldeles vid tomtgränsen, nedanför trappan mot Kompassgatan, har också kommunen en återvinningsstation.

För mer detaljerad information om vad som kan slängas var, gå gärna in på kommunens hemsida: www.kretslopp.goteborg.se (under rubriken ”Källsortera”).

Kompostering

I föreningen komposterar vi allt organiskt avfall. Du samlar ditt köksavfall i bruna papperspåsar som du sedan slänger i behållarna inne i ”komposthuset” vid föreningens stora entré.

De särskilda kompostpåsarerna finns att hämta i komposthuset. Om du saknar korg för påsarerna att sätta fast till exempel på insidan av skåpdörren, finns sådana att hämta på expeditionen.

Information om vad som kan komposteras kan du hämta på expeditionen. Du hittar motsvarande information på nätet: www.kretslopp.goteborg.se (se under ”Källsortera”/”Kompostera”).

Brännbara sopor

I soprummets stora gröna container kan du slänga allt brännbart avfall som inte kan lämnas för återvinning. Även brännbara grovsopor kan läggas här. Eftersom utrymmet i containern ibland tryter, bör du slå sönder skrymmande grovsopor. (Under 2008 kommer att containern ersättas av ett antal mindre sopkärl.)

Observera att gips aldrig får slängas i sopcontainern; detta förstör sopförbränningen.

Övriga sopor

Grovsopor som inte är brännbara ska läggas i de extra containrar som föreningen tar hem varje år i samband med trapphus- och vindsröjning. Då får du också möjlighet att lämna miljöfarligt avfall, som exempelvis målarfärg och gipsskivor. Vill du lämna miljöfarligt avfall någon annan tid på året hänvisas till Renovas återvinningsstationer (gratis 6 ggr/år), exempelvis den i Högsbo.

Sopsorteringen: en ren vinst!

Sopsorteringen gör att sophämtningskostnaderna för föreningen blir långt billigare än vad de annars skulle vara. Taxan för sophämtningen ökar med sopornas vikt. Inte minst genom att vi sorterar ut komposterbart hushållsavfall (ofta vått och tungt) hålls vikten nere. Men allt avfall som sorteras och kan återvinnas innebär en direkt vinst för föreningens ekonomi – och för miljön!

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga

Tvättstugan är ett kärt ämne för diskussion. Det kan bero på att våra olika sätt att fungera märks så tydligt där. Vi har en ganska väl tilltagen kapacitet på tvättmaskiner, men ytan vi samlas på är ganska liten. Det gör att om några inte plockar undan efter sig, så blir det snart fullt med färdig och halvfärdig tvätt som ligger i vägen överallt. De regler som har mejslats fram genom åren står anslagna nere i tvättstugan, så här nämner vi bara de viktigaste.

Det finns åtta bokningsbara tvättmaskiner med tillhörande torkrum. Du kan boka en tvättid åt gången. Om du inte tagit maskinerna i anspråk en timme in på tvättiden så kan vem som helst ta dem.

Du disponerar de torkrum som hör till maskinerna som du bokat. Du får ha torkrummet från en timme in på din tvättid till en timme in på följande tvättid. Om du centrifugerar tvätten ordentligt blir den torr fortare. Du måste plocka ut din tvätt ur torkrummet i tid så att nästa kan använda torkrummet. Om du hänger in våt tvätt i ett torkrum med nästan torr tvätt, så förlängs torktiden på den nästan torra tvätten väsentligt.

Vi har några maskiner som inte går att boka utan som kan användas direkt om de är lediga. Det är två maskiner, tre torktumlare, ett torkkrum och ett torkskåp. Tänk på att alltid ta ut eventuell torr tvätt ur det gemensamma torkkrummet innan du hänger in din våta.

I tvättstugan finns även en mattvättmaskin i vilken du också kan tvätta grövre arbetskläder eller liknande. Denna maskin bokas inte i förväg.

Gårdsskötsel och trädgårdsgrupp

Vår fastighetsskötare tar hand om den dagliga skötseln av gårdarna, vilket inbegriper att sopa, skotta och klippa gräset. Trädgårdsarbetet i övrigt sköter dock medlemmarna själva till största delen. De medlemmar som vill kan adoptera en rabatt, oftast utanför den egna porten. Där är det så gott som fritt att planera, plantera och rensa så länge resultatet inte blir för avvikande. Observera att det inte är tillåtet att plantera träd eller storväxande buskar intill husgrunden på grund av fuktvandring till huset och för att rotsystem kan tränga sig in och förorsaka sprickor i grunden. Kontakta Lilli-Ann Lundberg, 25I, i styrelsen för frågor eller för att få reda på om det finns en rabatt ledig.

Varje vår och höst anordnar föreningens trädgårdsgrupp trädgårdsdagar på gårdarna, då alla medlemmar inbjuds att vara med i planterings- och röjningsarbeten. I aktiviteterna brukar ingå mat eller fika. Trädgårdsgruppen sätter upp ett anslag på anslagstavlor när det börjar närma sig.

Trädgårdsmöbler

För att möjliggöra att gårdarna utnyttjas under den varma årstiden finns trädgårdsmöblemang på båda gårdarna. För att hålla så länge som möjligt behöver möblerna vårdas. Innan de ställs undan skrubbas de på senhösten rena från alger och smuts och på våren strax innan påsk tas de fram och oljas. Anslag om när det är dags att ”skrubba av & bära in” eller ”bära ut & olja in” sätts upp i anslagstavlor och i tvättstugan.

Tänk på att vara rädd om möblerna. Under senare år har föreningen behövt göra dyra nyinköp på grund av ovarsam hantering. Det innebär också att det finns skäl till viss översyn av barnens lekar på gården. Möbelträ som blir liggande med träytan mot gräset förstörs exempelvis av fukten som tränger in.

Grillar och partytält

Under grillsäsongen kan du använda föreningens gemensamma grillar som finns dels i cykelförrådet på 25:ans gård, dels i stora soprummet. Grillkol och tändvätska får du själv hålla med. När du grillat färdigt, glöm inte att:

- släcka kolen med vatten om du är osäker på att den är kall;
- slänga kolen i sopcontainern (inte i rabatterna!);
- rengöra och ställa tillbaka grillgallret.

För större kalas finns partytält att låna. Hör med vaktmästaren.

Samlingslokal

Intill expeditionen finns föreningens gemensamhetslokal. Den används vid föreningens årsstämma, som fikalokal i samband med städdagar, trädgårdsdagar och liknande, men också till annat, exempelvis till yoga-kurser som anordnats i föreningen. Det står varje medlem fritt att ta initiativ till träffar och aktiviteter som inte kräver några redskap och som inte innebär alltför mycket oväsen (av hänsyn till grannarna; våra fastigheter är mycket lyhörda).

Som medlem kan du låna/hyra lokalen för sådant som den egna lägenheten är för liten till, som exempelvis barnkalas eller andra bjudningar, diskussionsklubbar, spelkvällar, "syjuntor" eller liknande sammankomster.

Du bokar lokalen via förtroendeman (epost: betel@telia.com, telefon: 12 86 14). Hyr du lokalen mer än 3 timmar betalar du 100 kronor, annars inget. 18-årsgräns gäller för dig som bokar.

Du städar själv efter dig. Sopa/våttorka golv gäller alltid. Beroende på om du använt: städa toaletten, gör rent kök, kylskåp, bänkar etc.; ställ tillbaka allt diskat på plats i hyllor, lådor; tvätta handdukar (eller ta med egna). Har du använt lokalen på kvällen ska den vara färdigstädad senast klockan 11 dagen därpå.

Observera att lokalen av hänsyn till grannar ska vara tömd på folk söndag-torsdag klockan 21; fredag-lördag klockan 23.

Gästlägenhet

Vår förening består till största delen av smålägenheter, med begränsade möjligheter till att hysa nattgäster. Föreningen äger därför gemensamt en lägenhet som hyrs ut per natt till medlemmarna. Denna gästlägenhet finns på 25I, andra våningen. I lägenheten finns två våningssängar (en 140+90 cm; en 90+90 cm), en fällsäng samt enklare köksutrustning.

Du ansvarar själv för att lägenheten blir städad. Om lägenheten inte är städad efter övernattnings kan du komma att debiteras den kostnad som en städfirma tar för arbetet. Hyr bara ut åt personer du känner personligen; det är du som medlem som ansvarar för uthyrningen. Se till att lämna lägenheten i samma fina, välstädade skick som du/dina gäster vill finna den i när du själv hyr den.

Rökning är inte tillåtet i lägenheten; inte heller husdjur. Med tanke på lyhördheten i våra hus, be gärna dina gäster tänka på grannarna.

Bokning av gästlägenheten görs lättast genom ett mejl till betel@telia.com eller genom att ringa till Betels expedition: 12 86 14. Om du ringer utanför expeditionens telefontider, tala in ett meddelande på telefonsvararen, så får du besked om huruvida lägenheten är ledig eller ej. Observera att du måste invänta bekräftelse på din bokning. Vid större helger är efterfrågan ofta stor, varför det kan vara klokt att vara ute i god tid. (Din bokning på svararen gäller som köplats om flera bokar samma tid.) Nyckeln till lägenheten får du av vaktmästaren (vardagar) eller av någon i styrelsen (telefonnummer till samtliga styrelsemedlemmar finns i trapphuset).

Du kan hyra lägenheten max en vecka åt gången, tidigast sex månader i förväg samt ha max två tillfällen inbokade samtidigt. (Men du kan alltid höra av dig dagen innan och se om den är ledig.)

Kostnaden för att hyra lägenheten är 100 kronor per natt. Betalas in på postgiro: 13 06 23-2.

Om du skulle behöva avboka lägenheten, gör det i så god tid som möjligt. Observera att om du inte avbokar och någon annan stod som reserv på att hyra den får du stå för hyran oavsett om du nyttjat den eller ej.

Hobbyrum

Innanför fastighetsskötarens kontor, med ingång från trappan ner mot Kompassgatan, ligger vårt hobbyrum. Där finns snickarbänkar och några enkla verktyg. Här kan du snickra, måla och göra annat sådant som är svårt att göra i lägenheten. Du får räkna med att hålla dig med egna verktyg och maskiner. Nyckel till hobbyrummet fås av förtroendeman på expeditionstid.

Fotolabb

I ett tidigare källarutrymme i 25B finns ett fotolabb för föreningens medlemmar. Vill du använda det, kontakta förtroendeman för nyckel och information.

EGET OCH DELAT ANSVAR

Att ha en bostadsrätt innebär dels ett eget, dels ett delat ägande. Detta gör att vissa delar av lägenheten faller utanför medlemmens ansvarsområde när det gäller underhåll och reparation. Här följer en lista på vad föreningen äger och alltså ansvarar för:

- Ytterdörrens utsida
- Fönstrens utsida
- Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, bottenventil, packning
- WC-stol: anordning för vattentillförsel (jfr. nedan)
- Kall- och varmvattenledning
- Avloppsledning
- Gemensamt soputrymme
- Väggar på vind och i källare

Ovanstående kan vara bra att känna till om något skulle gå sönder eller om du planerar att bygga om din lägenhet.

Självklart har du som medlem också en lång lista på ansvar – varav några exempel följer här:

- Lås till ytterdörren
- Fönster, karm och båge utom utsidan
- Hela innerväggar och innertak
- Innerdörrar och innersnickerier
- Golvets ytbehandling
- WC-stol: porslin och sits
- Dusch och duschslang

- Rensning av vattenlås och golvbrunn
- Allt i köket utom vattenledningar
- Byte av säkring
- Elledningar i lägenheten
- Belysningsarmatur, eluttag och strömbytare

OMBYGGNAD

Föreningen är positiv till sammanslag av mindre lägenheter till större. Men eftersom lägenhetssammanslagningar med automatik innebär behov av att förändra innerväggar måste – med tanke på fastighetens hållbarhet – styrelsen informeras innan något större ingrepp görs på någon vägg.

Om du avser att göra ett större ingrepp på någon vägg ska styrelsen därför först erhålla i skriftlig form en sakkunnig bedömning av någon fackperson (byggnadsingenjör, arkitekt e.d.).

Styrelsen ska godkänna förändringen innan något arbete påbörjas.

ÖVRIGT

Föräldrakooperativt daghem

Vår lokal mot Slottsskogen samt tre lägenheter i anslutning till den hyrs ut till daghemskooperativet ”Utsikten”. Medlemmar i Brf Betel har en viss förtur till lediga platser och föräldrar som är intresserade av en plats kan vända sig till förtroendeman.

Kabel-TV

Kabel-TV-avgiften är för de anslutna för närvarande 55 kronor/månad. Om du vill skaffa kabel-TV eller har problem, kontakta förtroendeman. Likaså om du skulle ha synpunkter på urvalet; delar du dessa med flera andra boende kan styrelsen ta upp frågan om eventuellt tillägg/byte av kanal. Om din lägenhet är ansluten till kabel-TV framgår av avin för månadsavgiften.

P-platser

Föreningen har på sin tomt sammanlagt tolv parkeringsplatser. Dessa får som en förmån i första hand hyras av föreningens styrelsemedlemmar, av förtroendeman respektive vaktmästare boende i föreningen, medlemmar i valberedningen och revisor. Lottning inom de två senare kategorierna görs om intresset överskrider tillgången. Månadskostnaden motsvarar den för kommunens boendeparkering.

Observera att det inte är tillåtet att parkera på utrymmet mellan gårdarna, och naturligtvis inte heller inne på själva gårdarna.

Hyra ut i andra hand

Du får hyra ut din lägenhet i andra hand om du exempelvis studerar eller tillfälligt ska arbeta på annan ort eller vill provbo med sambo.

Du måste ansöka om att få hyra ut i andra hand hos föreningens styrelse och tala om varför du vill hyra ut samt bifoga intyg från skola eller arbetsgivare. En blankett för ändamålet får du av förtroendeman. Lämna in din ansökan i god tid!

Innan styrelsen godkänner uthyrningen måste den blivande andrahandshyresgästen ha träffat förtroendeman.

Maximal tidsgräns för andrahandsupplåtelse är tre år; styrelsen beviljar för högst ett år i taget. Observera att styrelsens godkännande krävs även för uthyrning inom familjen.

Om du hyr ut din lägenhet utan att ansöka hos styrelsen så har föreningen möjlighet att återta din bostadsrätt.

De skäl för vilka en andrahandsupplåtelse godkänns är:

- Tillfälligt arbete, studier eller militärtjänstgöring på annan ort
- Långvarig sjukhusvistelse
- Vård av anhörig
- Provbo med sambo

Om du ska sälja

Överlåtelser sköts av HSB:s huvudkontor. Kontakta Annelie Andersson, HSB, telefon: 031-85 90 00 för mer information.

Blanketter för överlåtelsen kan du få av förtroendeman på expeditionstid.

Innan HSB kan genomföra överlåtelsen måste de veta:

- att du löst eventuella lån i lägenheten eller att långivaren godkänt att den nye innehavaren tar över lånet
- att du inte har några obetalda avgifter till föreningen
- att den nye innehavaren är medlem i HSB

Var ute i god tid!