

Årsredovisning 2009



HSBs Bostadsrättsförening

Betel

brfbetel.se

Omslagsfoto: Anna Lund har fotat det något ovanliga snöovädret som drabbade Betel i februari 2010.

Innehållsförteckning

Kallelse.....	
Ombudsfullmakt.....	
Talong for utlottning av p-platser.....	
Förvaltningsberättelse.....	1
<i>Föreningens fastigheter.....</i>	<i>2</i>
<i>Underhåll, reparationer och investeringar under 2009.....</i>	<i>3</i>
<i>Planerat framtida underhåll, reparationer och investeringar.....</i>	<i>4</i>
<i>När Betel var ungt.....</i>	<i>4</i>
<i>Föreningsfrågor.....</i>	<i>7</i>
<i>Ekonomi.....</i>	<i>8</i>
<i>Förslag till vinstdisposition.....</i>	<i>12</i>
Bokslut.....	14
Revisionsberättelse.....	22
Bra att veta om Betel.....	23
<i>Sopor och återvinning.....</i>	<i>26</i>
<i>Gemensamma utrymmen.....</i>	<i>27</i>
<i>Eget och delat ansvar.....</i>	<i>30</i>
<i>Ombyggnad.....</i>	<i>31</i>
<i>Övrigt.....</i>	<i>31</i>

KALLELSE

*Välkommen till ordinarie föreningsstämma för
HSBs Bostadsrättsförening Betel*

**Onsdagen den 21 april kl. 18.00
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. Lottning av parkeringsplatser
20. Avslutning

SVARSTALONG

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

Till föreningsstämman i HSBs Brf Betel den 21 april 2010 kommer

..... personer från lägenhet nr:

Underskrift:

Lämna talongen **senast den 14 april 2010** 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**.



Ombudsfullmakt till HSBs Brf Betel i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2010.

Mitt ombud är:

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

Ombudets namn:

Ort: den / 2010

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 2010 till 31 maj 2011. 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
HSBs Bostadsrättsförening Betel
i Göteborg

Org.nr: 757200-8923

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009.01.01 – 2009.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Engagemanget bland de boende är stort i föreningen och 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.

Varje år anordnas gemensamma arbetsdagar i Betel då vi tillsammans städar och gör i ordning våra gårdar, då vi röjer på vindar, i källare och städar trapphusen mer grundligt. På vinds- och källarröjardagarna, som äger rum höst och vår, ställs en container utanför entrén mellan Paradisgatan 25 och 29 för att alla ska kunna göra sig av med gammalt och nött. Detta brukar också bli populära prylbytdagar. Utöver dessa röjardagar hjälper de boende till med att ta hand om trädgårdsmöblerna två gånger om året. En gång på våren när de oljas in och ställs ut och en gång på hösten när de rengörs och ställs undan i väntan på våren. I samband med arbetsdagarna brukar det bjudas på något att äta och dricka.

Liksom förra året passade vi på att anordna en gårdsfest i samband med höströjardagen. Delar av det som slängdes i containern byggdes om till en bar och ställdes i ordning under de partytält som spändes upp på 29:ans gård. Många utnyttjade grillarna som ställts i ordning och långborden fylldes av Betelbor. De som ville blev fint ansiktsmålade av Caroline, syster till Cornelia, som vid tidigare fester målat många unga och gamla i Betel. De som ville kunde pyssla och titta på stor-bildsfilm.

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.

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 2009 ordnades två after work-kvällar och en glöggafton.

Under 2009 har det varit en stor satsning på att förbättra och säkerställa brandsäkerheten i föreningen. Arbetet inleddes vid årsskiftet 2008/2009 där föreningens medlemmar uppmanades att röja alla gemensamma utrymmen på prylar. De saker som inte plockats bort forslades bort av en flyttfirma som föreningen anlitat. Ytterligare har förskolans el-central setts över och under 2010 kommer arbetet med att byta till brandsäkra vinds- och källardörrar påbörjas. Dessutom har tvättstugan fått en brandsläckare och en nödutgång. Föreningens medlemmar har informerats om brandsäkerhet på olika sätt under året. Förutom information på hemsidan och anslagstavlor har Räddningstjänsten inbjudits vid två tillfällen. Den första informationsträffen, som

skedde på Räddningstjänstens initiativ efter en incident, utspelade sig på 29:ans gård i maj. Den andra träffen gick av stapeln i september då Karl Corsan Bengtsson från Räddningstjänsten bjöds in. Han visade bilder och informerade bland annat om de vanligaste brandorsakerna. Denna informationsträff, som ägde rum i samlingslokalen, följdes av en "after work".



Från gårdsfesten 2009: De målade barnen målar. Foto: Maria Möller Norberg

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. Men 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 förtroendemän.

Som ett resultat av stämman 2009 bildades bland annat olika arbetsgrupper – en TV/Internetgrupp och en vindsgrupp. I år hölls även en extrastämma om fördelningen av föreningens parkeringsplatser.

I september 2009 fick föreningen en ny utbyggnad och två nya medlemmar, kaninerna Cheffie och Dossen. De två nya hyresgästerna är bosatta bakom kompostskjulet i ett litet kaninhus som är byggt i samma stil som komposthuset. Cheffie och Dossen har snabbt blivit populära och det är inte sällan tre, ibland upp till sex barn som vårdar och gosar med de nya hyresgästerna.

Betel har under året fått sin egen webbsida, brfbetel.se, där nyttigheter som blanketter och allmän information blandas med trevligheter som vår interntidning *Avisen* och Betels kalender.



Föreningens fastigheter

Föreningen (fastighet Stigberget 28:7) hade vid årets slut 222 medlemmar och under 2009 har nio överlåtelse skett. Ett sjuttioal av de 222 lägenheterna 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. Som ett led i denna strävan har det under året arbetats med att utreda möjligheten att bygga upp på vindarna och under 2010 kommer en extrastämma hållas där beslut om eventuell uppbyggnad kommer att ske.

I föreningen finns fyra lokaler som föreningen hyr ut. Dels de tre ateljéerna ut mot Kompassgatan som hyrs ut till konstnärer och dels 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 såsom 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. En lägenhet används som gästlägenhet för föreningens medlemmar och lokalen intill expeditionen är sedan våren 2005 föreningens samlingslokal.

Underhåll, reparationer och investeringar under 2009

Renoveringen av fastighetens fasader har under 2009 i det närmaste slutförts och under året har de fasader som återstod på Paradisgatan 25 målats färdigt. Vidare målades kompost, entrétak och förråd under året. Cykelförråden målades av styrelsemedlemmar och boende. Murar har renoverats och målats, fönstren målats och renoverats vid behov.

Stöd för underhållsbehoven finns i den underhållsplan som styrelsen med stöd från HSB Göteborg uppdateras kontinuerligt. Styrelsen har inte följt underhållsplanen helt. Exempelvis har det i underhållsplanen tidigare planerats att alla entrétak renoveras samtidigt. Styrelsen har beslutat att renovera vid behov. En inspektion avgör vilka entrétak som är i behov av renovering. När det gäller renovering av trapphusen har styrelsen också beslutat att inte renovera alla samtidigt. I stället görs en bedömning av vilka trapphus som är angelägnast att renovera och en planering läggs så att kostnaderna sprids på flera år. Styrelsen beslutade vidare att under året inte starta nya större projekt utan fokusera på att pågående beslutade åtgärder slutfördes.

Under 2009 har fem 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.

De vanligt förekommande stormarna har visat på brister i den takrenovering som genomfördes 1998–1999. Takpannorna var inte fastsatta så som föreningens utsatta läge kräver vilket medfört att åtgärder för att säkra takpannorna inleddes under 2007 och har i det närmaste slutförts under 2009.

Under 2009 har föreningen påbörjat arbetet med en ny uteplats utanför tvättstugan mot Bockhornsgatan.

Under året har flera arbeten på Utsikten genomförts, till exempel har nya vattenledningar dragits där vattnet frös. Vidare har ventilationen i krypgrunden under Utsikten förbättrats.

Planerat framtida underhåll, reparationer och investeringar

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. 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.

Renoveringen av trapphusen fortskrider enligt plan, liksom renoveringen av entrétaken.

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. 2009 års avsättning var 985 000 kr.

Efter en inspektion som gjordes av brandinspektionen blev föreningen ombedd att brandsäkra dörrarna till vinds- och källarutrymmen. En plan för detta är upprättad, och brandsäkring kommer att fortgå under 2010 och framåt.

Den hitintills kalla vintern har föranlett att föreningen har tittat på kostnadseffektiva och nyttiga lösningar för att isolera lägenheterna. En sådan åtgärd för att förbättra isoleringen av lägenheterna på första våningen är att taken i vissa av krypgrunderna kommer isoleras. En annan åtgärd är att taket i nedre portgången på 25:ans gård ska isoleras.

Under 2010 kommer förrådet vid 27:ans terrass mot Bockhornsgatan, Inge, att rustas upp. Vidare kommer krypgrunderna att rensas från bråte som samlats där under åren. Detta för att bättra ventilation och förhindra röta och vattensamling.

När Betel var ungt

Bostadsrättsföreningen Betel är en av de äldsta föreningarna i HSB Göteborg och stod färdig 1931. Betel var med sina 225 lägenheter på 1930-talet det största bostadsområde som HSB Göteborg hade byggt.



Bilden är från 1934 och är sannolikt tagen av Sven Sjöstedt. Den visar husgaveln på 27:an och 29:an som vetter mot Slotsskogen där det tidigare fanns en så kallad branddamm. Betel hade inga andra huskroppar nedanför sig när fastigheten byggdes, och när gårdarna på kompassgatan byggdes motsatte sig Betels styrelse sig detta på det starkaste, då de tyckte det stred mot HSBs anda att bygga med utsikt mot vind och sol.

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.

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 prydde 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. 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.

Hyreskontrakt.

Undertecknad, H. S. B:s Bostadsrättsförening Betel...

uthyr härmed till *Fröken Linéa Berntson*

på ett års tid från den *1 Oktober* 1932 till den *1 Oktober* 1933 i fastigheten *Nr 1 28 kv. Betel*

med adressnumera *905* vid *Paradis* gatan härstädes

följande: *butikslokal med lagerrum*

Från en hyreskontrakt skrivet 1932, där Betel hyr ut ut en butikslokal till fröken Linéa Berntson. Lokalen var sannolikt en del av det som nu är samlingslokalen. Hyran var på 80 kr per år, och lokalen skulle användas för en "cigarr och kostvaruäffar". Butiken var sannolikt uppskattat, då Linéa Berntson överläter butiken först i februari 1940, och då till en annan butiksinnehavare.

Föreningsfrågor

Ägarförhållanden, medlemmar

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 23 april. På stämman deltog 44 medlemmar.

Styrelsens sammansättning under 2009		Vald till:
Arne Kjell Vikhagen	ordförande	2010
Peter Almqvist	vice ordförande	2011
Veronica Gunnarsson	sekreterare	2011
Anna Lund	ekonomi	2010
Hans Carlsson	suppleant	2010
Tomas Ferm	suppleant	2011
Ingvar Larsson	suppleant	2011
Maria Möller Norberg	suppleant	2010
Sara Lundqvist	utsedd av HSB Göteborg	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Arne Kjell Vikhagen, Anna Lund, Hans Carlsson och Maria Möller Norberg.

Firmatecknare har varit Arne Kjell Vikhagen, Anna Lund, Peter Almqvist och Veronica Gunnarsson samt förtroendeman Anna Samuelsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Torbjörn Stjernberg med Carl Norin som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB riksförbund utsedd revisor. Revisorer är valda på ett års mandat.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Benjegård, Ingrid Hultén och Åsa Nilsson valda av stämman.

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Anna Samuelsson. Ulrika Ardström är anställd som föreningens fastighetsskötare. Vikarierande fastighetsskötare har varit Sven Lindkvist.

Ekonomi

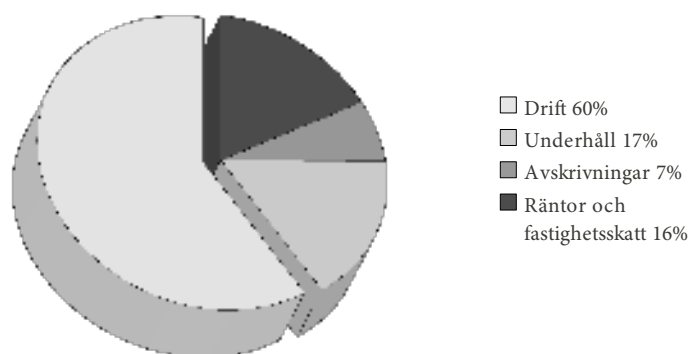
Föreningens ekonomi är god och stabil. Vi kommer dock att möta en del förutsägbara stora utgifter i framtiden. Föreningen har tidigare utarbetat en underhållsplan i samråd med HSBs tekniska expertis och denna underhållsplan uppdateras varje år. Underhållsplanen beskriver med vilka intervall olika åtgärder 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 i princip har avslutats under 2009. Orsaken till att styrelsen valt att genomföra detta arbete under flera år är dels för att hålla kostnaden nere och dels för att försöka undvika att 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. Nu när projektet ommålning av fasader och fönster avslutats finns en del andra kostnadskrävande projekt som föreningen framöver ska genomföra; se avsnittet *Planerat framtida underhåll, reparationer och investeringar*.

Föreningens kostnader

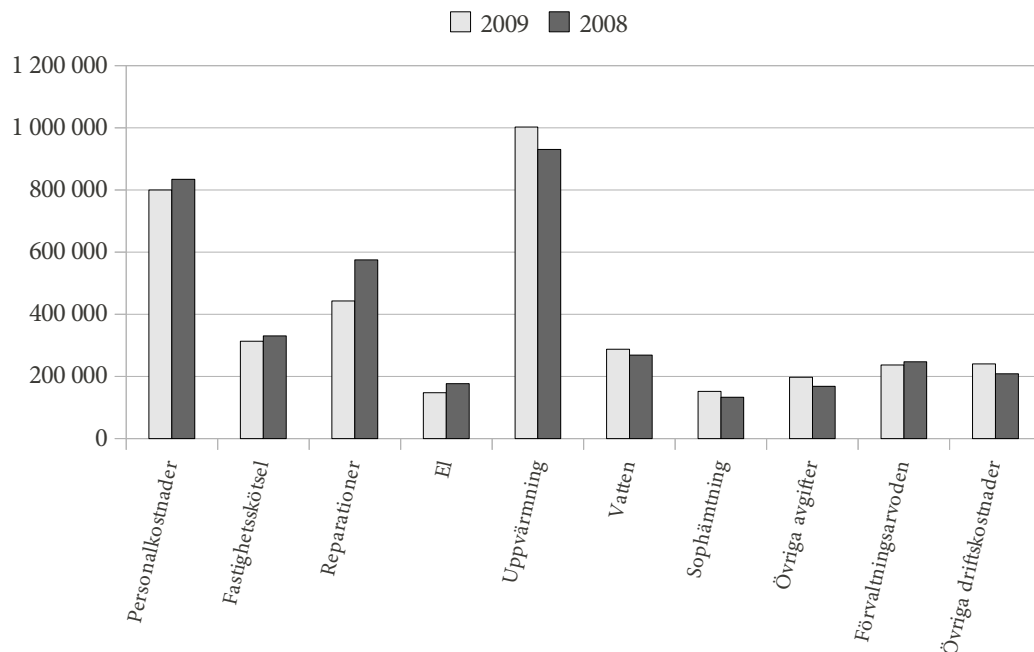
Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret kan enklast beskrivas som föreningens intäkter minus kostnader. Intäkterna består i huvudsak av hyror från de lokaler vi hyr ut samt månadsavgifter från våra lägenheter. Föreningens kostnader redovisas grafiskt nedan. Jämfört med föregående år har föreningens kostnader minskat med 1,7 miljoner och anledningen till det är att mindre planerat underhållsarbete har utförts under 2009 då fasadrenoveringen avslutades under året.

Fördelning av samlade kostnader 2009



Driftskostnaderna står för merparten av föreningens kostnader; under 2009 har andelen uppgått till 60 procent. Underhåll utgör den näst största utgiftsposten och denna har minskat med 16 procent från föregående år och anledningen är ovan nämnda fasadmålning. Kostnader för räntor och fastighetsskatt svarar för 16 procent.

Fördelning driftskostnader



Driftskostnaderna uppgick under 2009 till 3 816 757 kr och föregående år var motsvarande siffra 3 869 080 kr, alltså en minskning med ca 50 000 kr. Ovan diagram visar hur driftskostnaderna är fördelade. Den största posten är uppvärmning och där ser vi också en ökning för 2009 jämfört med föregående år. Även kostnader för vatten och sopor har ökat jämfört med 2008. Taxorna för dessa tjänster höjs kontinuerligt och kommer troligen att fortsätta höjas vilket gör det viktigt att öka medvetenheten hos föreningens medlemmar vad gäller vattenförbrukning, sopsortering samt åtgärder för att förhindra att värme sipprar ut från våra hus. Exempelvis kan vi minska värmekostnaden genom rimlig temperatur i lägenheterna, hålla trapphusdörrarna stängda och inte vädra onödigt länge.

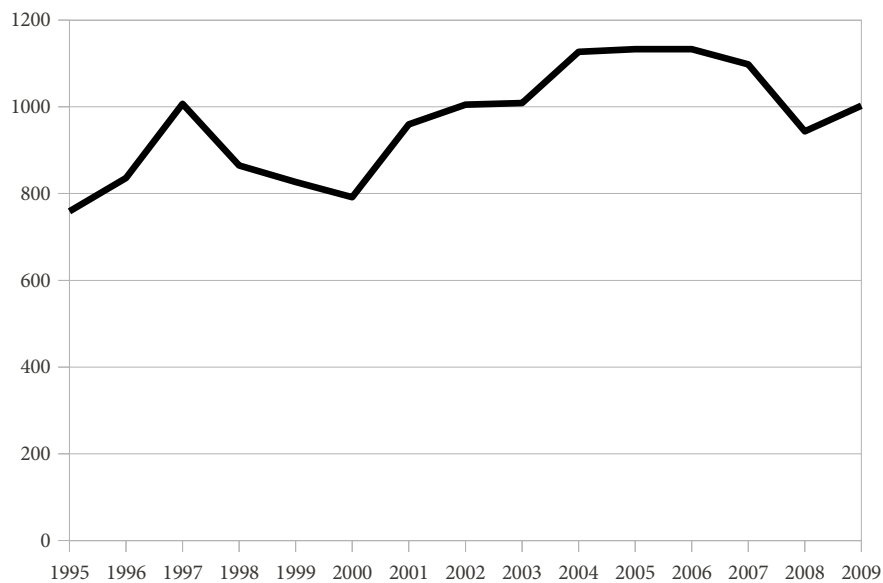
*Fjärrvärme-
förbrukningen
2009:
1471 MWh*

Fastighetsskötsel, reparationer och förvaltningsarvoden anser styrelsen att föreningen får god valuta för. Posten *Övriga driftskostnader* rymmer arbetsgivaravgifter för fastighetsskötare, förtroendemannaarvode och föreningsavgifter till HSB centralt.

I diagrammen på nästa sida visas hur värmekostnaderna och värmeförbrukningen har utvecklats de senaste åren.

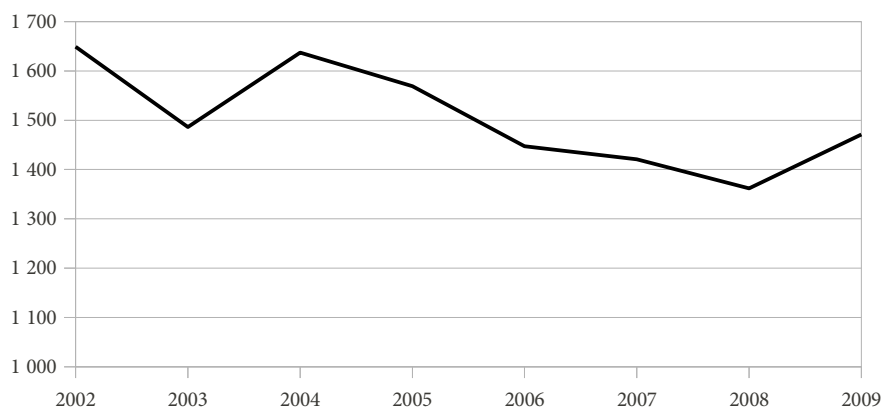
Värmekostnad 1995-2009

(tusen kr)



Värmeförbrukning 2002-2009

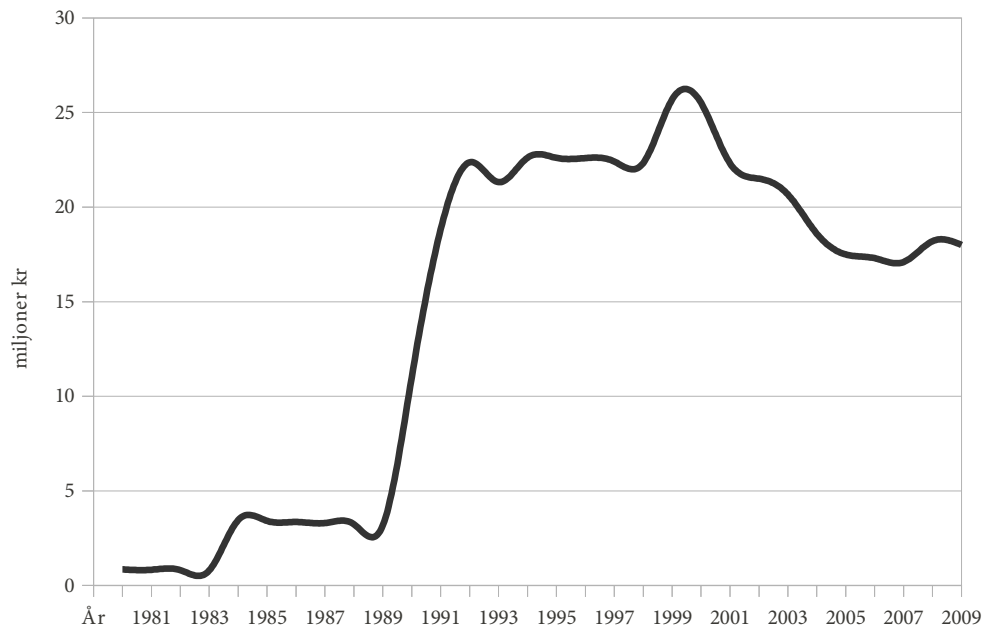
(megawatt-timmar)



Föreningens lån

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

Lån 1980-2009



Under 2008 tvingades föreningen dock utöka ett av lånen för att finansiera ommålningen av fasader och fönster. Våra lån är idag 18 miljoner kronor. Det samlade taxeringsvärdet på våra byggnader och mark är 89 miljoner kronor.

Förslag till vinstdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret blev positivt (59 tkr) och detta framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avgifter

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2009-01-01 med 3% och uppgår därefter i genomsnitt till 679 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång lämnades årsavgifterna oförändrade.

Förslag till disposition av årets resultat

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:

Balanserat resultat	560 680
Årets resultat	-33 839
	<hr/>
	526 841

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Disposition ur underhållsfond	-1 077 927
Avsättning till underhållsfond	985 000
Balanserat resultat	619 768
	<hr/>
	526 841

Fördelning av årets resultat enligt förslag	09-12-31	08-12-31
Resultat enligt resultaträkning	-33 839	-2 071 357
Disposition ur fond för yttre underhåll	1 077 927	2 659 556
Avsättning till fond för yttre underhåll	-985 000	-945 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	59 088	-356801

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 330	5 948	5 914	5 916	5 918
Resultat efter finansiella poster	-34	-2 071	-762	500	696
Balansomslutning	22 553	22 646	23 415	24 194	23 959
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	679	659	659	659	659
Fond för yttre underhåll	2 317	1 032	2 117	2 204	1 900

BOKSLUT

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

REVISIONSBERÄTTELSE

9 sidor avsatt för resultaträkning och revisionsberättelse

BRA ATT VETA OM BETEL

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. Årsmötet är det viktigaste tillfället att påverka föreningen om du inte sitter i styrelsen. Förslag till mötet ska lämnas in senast den 31 mars varje år och mötet brukar hållas i slutet av april.

Är du nyinflyttad i föreningen bör du ta kontakt med förtroendemannen för att få information om föreningen. Du kan givetvis också kontakta någon i styrelsen eller förtroendemannen när som helst under året för att framföra synpunkter eller ta upp saker som rör boendet. Telefonnummer och adress till styrelsens medlemmar, valberedningen, förtroendeman och fastighetsskötare finns uppsatt på anslagstavlan i varje trappuppgång.

Information i Betel

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.

Betel har även en hemsida brfbetel.se där du kan få aktuell information om vad som händer i föreningen, se om gästlägenheten är ledig, ladda hem blanketter, *Avisen* m.m.

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: 031-12 86 14 (telefonsvarare utanför expeditionstid)

Mobiltelefon: 070-311 55 12

Fastighetsskötsel

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

Telefon: 031-42 37 54

Telefontid: vardagar 9.00–9.30; övrig tid telefonsvarare.

Skriftliga meddelanden till fastighetsskötaren 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 031-334 11 56. 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 är brandfarligt eller kan orsaka skador på huset eller på sakerna i grannens förråd. Till exempel får du **ej ha kyl eller frys på vinden**. Kläder och andra textilier är bättre att förvara på vinden än i källaren. Tänk också på att det är klokt att inte ha för värdefulla saker i förråden.

På grund av brandrisken får du absolut inte förvara saker i källar-, vindsgångar eller på torkvindarna. Saker du placerar utanför ditt förråd kan komma att fraktas bort. Gamla lägenhetsdörrar och annan originalinredning kan vår fastighetsskötare Ulrika ta hand om och förvara i annat förråd. Dessa kan komma till användning av boende som vill sätta tillbaks borttagna dörrar; föreningens dörrar är inte utförda enligt gällande standardmått.

En till två gånger per år anordnas en dag då vi städar vind och källare lite extra. Då tar föreningen hit en container för att ge alla boende möjligheten att enkelt göra sig av med större saker, till exempel möbler. Vid dessa tillfällen ser vi tillsammans till att torkvindarna töms på kvarlämnade saker.

Trapphusen

Trappuppgångarna måste vara helt fria från saker, även dörmattor, 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 från Räddningstjänsten som absolut måste respekteras.

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

Det är även angeläget att portar hålls stängda för att värna om miljön i trapphusen och för att förhindra ökade kostnader till följd av värmeförluster.

Vädring, ventilation och fukt

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

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 ventilerad, vilket kan ge problem. Dels kan det bli för fuktigt i lägenheten så att kondens bildas på innerfönster och medför risk för fuktskador. Dels kan den som bor i lägenheten lockas att ha fönstret öppet under långa perioder och det 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 för i så fall hamnar matoset hos grannen. Däremot kan man sätta in en **kolfilterfläkt** om en sådan inte redan finns monterad. Rengöring av denna ankommer på innehavaren.

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

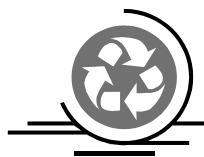
I perioder då det är kallt ute märks det även inne i våra lägenheter. Åtgärder som du själv kan göra är att sätta tätningsslister runt alla fönster och dörrar, tillfälligt stänga både ytterventiler och ventiler i kallskafferiet, täta skafferiet och se till att du inte har något hängande eller stående framför termostaterna på elementen.

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 återvinningsbehållare för tidningspapper, wellpapp och kartong, plast, metall, batterier, glödlampor, lysrör och elektronik. Om föreningens återvinningsbehållare är fulla använd gärna kommunens återvinningsstation som finns alldeles vid tomtgränsen nedanför trappan mot Kompassgatan.



Varje höst har Betel en miljödag med insamling av diverse miljöfarligt avfall.

För mer detaljerad information om vad som kan slängas var, gå gärna in på kommunens hemsida: www.goteborg.se under rubriken "Bygga & Bo – Avfall och återvinning".

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 kompostpåsarna finns att hämta i komposthuset. Om du saknar korg för påsarna 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, eller klicka in dig på kommunens webbsida nämnd ovan.

Brännbara sopor

I soprummets stora grå container kan du slänga allt icke miljöfarligt 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.

Observera att **gips aldrig får slängas i sopcontainern** då 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.

Sophanterings-
kostnader
2009:
151 730 kr

Sopsorteringen - en ren vinst!

Sopsorteringen gör att sophämtningskostnaderna för föreningen blir långt billigare än vad det 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. Allt avfall som sorteras och kan återvinnas innebär en direkt vinst för föreningens ekonomi – och inte minst för miljön!

Gemensamma utrymmen

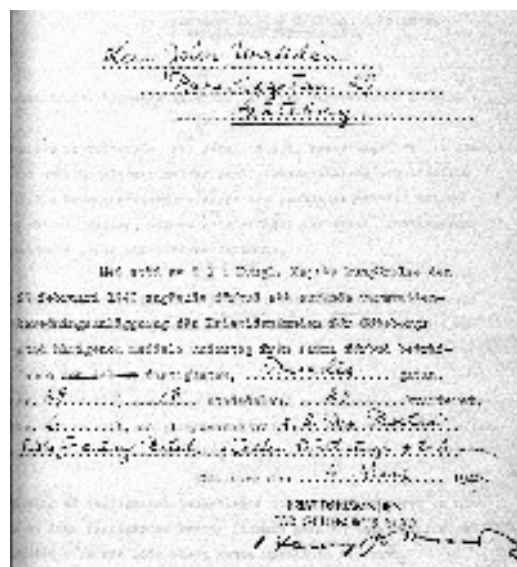
Tvättstuga

Tvättstugan är ett kärt ämne för diskussion, men även en av Betels sociala träffpunkter. 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 (två maskiner) 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 ur din tvätt från 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 torkrum och ett torkskåp. Tänk på att alltid ta ut eventuell torr tvätt ur det gemensamma torkrummet innan du hänger in din våta.



Krigsåren var naturligtvis präglade av knappa resurser och ransonering. Ovan är ett brev skrivet 4 mars 1940 från Kristidsnämnden i Göteborg, där Betel beviljas undantag från förbudet att använda varmvattenberedare. Styrelsens motivation i sin ansökan var bland annat: "Varmvatten till lägenheterna och badrummen är ju tidigare avstängd, varför möjligheterna till småtvätt i badrummen medelst varmvatten också bortfallit. Nödvändigheten av att för vår tvättstuga få behålla varmvattnet framstår därför tydligt."

I tvättstugan finns även en mattvättmaskin i vilken du också kan tvätta grövre arbetskläder eller mycket stora tvättar. 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. Man får dock inte plantera klångväxter typ murgröna eller hortensia då de förstör fasaden. Observera att det heller 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, 251, tel. 031-775 72 14 eller Kerstin Gröning, 270, tel. 031-704 91 28 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. Möbelträ som blir liggande med träytan mot gräset förstörs av fukten som tränger in.

Grillar och partytält

Under grillsäsongen kan du använda föreningens gemensamma grillar som finns utplacerade på gårdarna. 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!)
- ställa tillbaka grillen
- rengöra och ställa tillbaka grillgallret

För större kalas finns partytält att låna. Hör med vår fastighetsskötare eller någon i styrelsen.

Samlingslokalen

Intill expeditionen finns föreningens gemensamhetslokal. Den används vid föreningens årsstämma, som fikalokal i samband med städdagar, trädgårdsdagar och liknande, men också till annat, exempelvis "after work". Det står varje medlem fritt att ta initiativ till träffar och aktiviteter som inte innebär alltför mycket oväsen av hänsyn till grannarna då våra fastigheter är mycket lyhörda.

Som medlem i föreningen kan du 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, mejl betel@telia.com eller telefon 031-12 86 14. Hyr du lokalen mer än 3 timmar betalar du 100 kronor, annars inget. 18-årsgräns och medlemskap i föreningen gäller för dig som bokar.

Du städar själv efter dig. Sopa/dammsug och våttorka golv. Städa toaletten och töm soporna. Gör rent köket, torka av bänkar och i kylskåp, töm diskmaskinen och ställ tillbaka allt diskat på plats i hyllor och lådor samt tvätta handdukar om du använt dem. Har du använt lokalen på kvällen ska den vara färdigstädad senast klockan 11 dagen därpå.

Observera att det ska vara tyst och lugnt i lokalen klockan 22 söndag-torsdag och klockan 23 fredag-lördag, av hänsyn till grannar.

Gästlägenheten

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 251, andra våningen. I lägenheten finns två våningssängar (en 140+90 cm samt en 90+90 cm) och enklare köksutrustning.

Du ansvarar själv för att lägenheten blir städad. Om lägenheten inte är städad efter övernattning kan du komma att debiteras den kostnad som en städfirma tar för arbetet. Hyr bara ut åt personer du känner personligen då 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: 031-12 86 14. Om du ringer utanför expeditionens telefontider kan du tala in ett meddelande på telefonsvararen så får du senare besked om huruvida lägenhe-

ten 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 fastighets-skötaren (telefonid vardagar 9-9.30) 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. Om du vill kolla om gästlägenheten eller samlingslokalen är ledig, kan du göra detta genom att besöka *brfbetel.se*.

Kostnaden för att hyra lägenheten är 150 kronor per natt och 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 står 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 – föreningen rekommenderar 9-tillhållarlås för att hålla tjuvarna borta
- 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
- Elledning i lägenheten
- Belysningsarmatur, eluttag och strömbytare
- Se till att lägenheten har fungerande brandvarnare. Om du inte har någon så går det att hämta på expeditionen.

Ombyggnad

Föreningen är positiv till sammanslagning 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 i skriftlig form erhålla en sakkunnig bedömning av någon fackperson (byggnadsingenjör, arkitekt eller dylikt).

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 förskolan I ur och skur 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.

P-platser

Föreningen har på sin tomt sammanlagt tolv parkeringsplatser. Dessa platser har fram till stämman 2010 i första hand hyrts av föreningens förtroendevalda och anställda. Enligt stämmobeslut på extrastämman i oktober 2009 skall denna fördelning ändras vilket kommer att träda i kraft fr.o.m. 1 juni 2010. Enligt stämmobeslutet kommer då tre av platserna att disponeras av föreningens två anställda samt en byggkonsult som bor i och har avtal med Betel. En plats kommer att erbjudas ett av Göteborgs bilkooperativ. Övriga åtta parkeringsplatser kommer att disponeras av boende i Betel. Enligt styrelsebeslut kommer dessa platser årligen att lottas ut till dem som anmält intresse på årsstämman. Är du intresserad av att vara med i lottningen av p-platserna, fyll i talongen som följer med årsberättelsen och ta med den på årsstämman eller lämna den innan på expeditionen.

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 eller via *brfbetel.se*. Lämna in din ansökan i god tid!

Innan styrelsen godkänner uthyrningen är det önskvärt att den blivande andrahandshyresgästen träffar förtroendeman. Detta möte kan göra att andrahandshyresgästen känner sig mer delaktig i föreningen, men är även en trygghet för dig som hyr ut.

Maximal tidsgräns för andrahandsupplåtelse är tre år, men styrelsen beviljar för högst ett år i taget. Observera att styrelsens godkännande även krävs 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

Överlåtelse sköts av HSBs huvudkontor. Kontakta *medlemscenter@gbg.hsb.se*, 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!