



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Berghelli i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Berghell i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-1639 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheterna Fjällgatan och Vattugatan byggdes 1928-1929 och Paradisgatan 21 byggdes 1938. Föreningen bildades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-27. Föreningen registrerades 1928.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 23:1	1928-02-29	1929
Stigberget 23:2	1928-02-29	1929
Stigberget 23:6	1928-02-29	1938
Stigberget 23:7	1928-02-29	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3570
4	lokaler (hyresrätt)	208
9	garageplatser	0
Totalt 76 objekt		3778

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 23 st 2 rok, 16 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Benny Thern	Ordförande	2021-06-15	2023-06-02
Benny Thern	Ledamot	2019-08-07	
Anneli Ericsson	Ordförande	2023-06-02	
Emma Hård	Ledamot	2018-12-21	
Ingrid Fränne	Ledamot	2021-06-15	
Marcus Flodin	Ledamot	2021-06-15	
Martin Egri	Ledamot	2021-06-15	
Nina Lestrup	Ledamot	2020-08-18	2023-06-02
Markus Hammarsten	Ledamot	2021-06-15	2023-06-02
Lars Emil Stålnacke	Ledamot	2022-08-20	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Thern och Marcus Flodin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Thern, Anneli Ericsson, Marcus Flodin och Martin Egri.

Revisorer har varit: Carl-Fredrik Berg med Mikael Fröling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adrian Nordenborg (sammankallande) och Åsa Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 20 medlemmar varav 16 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-13.

En välmående förening förutsätter engagemang bland de boende och Brf Berghell vill verka för en stark boendesamverkan och värdesätter medlemmarnas engagemang i styrelsen eller specifika arbetsgrupper. Under året har en ordinarie årsstämma hållits samt två gemensamma gårdsdagar, en på våren och en på hösten, båda med god uppslutning av föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, dock påverkas även vi av en omvärld där avgifter och räntor ökar. Den nödvändiga investeringen i att byta tak har medfört en ökning av föreningens lån. Föreningen har kommunal borgen med lånenummer 597486, 597489, 832419. Sammantaget har dessa faktorer tvingat oss att från och med årsskiftet 2023/2024 höja årsavgiften med 10%.

Upprustningar och investeringar har skett i enlighet med underhållsplanen som kontinuerligt uppdateras och går igenom. Under året har byte av tak på föreningens fyra fastigheter genomförts. Arbetet med att se över vår tekniska förvaltning har resulterat i att vi byter från Bredablick till HSB vid årsskiftet. Föreningen har fått två nya hyresgäster under året. I en av våra lokaler på Paradisgatan har firman Annas Gröna och trädgårdsmästaren Anna Johansson sin kontorslokal. Hon tog över den under våren. Under hösten flyttade skolan Bild och Form in i hörnlokalen Fjällgatan/Vattugatan. Lokalen ämnar de använda som lärarrum och kontor. Föreningen lägger stor vikt vid att få hyresgäster som är stabila, långvariga och med en verksamhet som bidrar till en levande och trivsamt miljö för oss alla.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Anläggning av trädgård med tillhörande uteplatser på föreningens innergård
- Anläggning av en liten lekplats för de mindre barnen
- Ny föreningslokal/gästlägenhet med en anslutande bastu
- Skapat ett hobbyrum i en av föreningens lokaler
- Infört IMD för el och vatten
- Installerat digitalt portsystem
- Tillbyggnad av balkonger
- Övergång till föreningsgemensamt wifi
- Renovering av samtliga trapphus och byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar
- Omläggning av tak på föreningens fyra fastigheter

Föreningen utreder och planerar följande eventuella större åtgärder under de närmaste fem åren:

- Översyn av fasad, som tvätt och målning
- Kontroll av stammar och avlopp för framtida åtgärd
- Översyn tvättstugor och byte av maskiner
- Översyn lekplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 13 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	197	157	178	248
Skuldsättning, kr/kvm	2 924	1 221	1 233	1 034	1 045
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 095	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	198	232	206	170	182
Årsavgifter, kr/kvm	840	660	625	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	840	834	820	779	785
Nettoomsättning, tkr	3 447	3 153	3 005	2 944	2 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	281	-537	-627	644
Soliditet, %	44	63	62	66	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el, IMD vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse- och räntekostnader, även kassaflödet är negativt i år och det beror på årets investering byte av tak. Styrelsen följer ränteutvecklingen som under året genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år och höjer även avgifter med +10% från och med 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 823 888	0	0	5 823 888
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 610 983	0	0	2 610 983
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 061 584	0	94 593	1 156 177
S:a bundet eget kapital, kr	9 496 455	0	94 593	9 591 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-71 141	281 095	-94 593	115 361
Årets resultat, kr	281 095	-281 095	-49 481	-49 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	209 954	0	-144 074	65 880
S:a eget kapital, kr	9 706 409	0	-49 481	9 656 928

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 407 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	209 954
Årets resultat, kr	-49 481
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 407
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	65 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	65 880

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 447 103	3 152 554
Övriga rörelseintäkter	Not 2	86 671	0
Summa rörelseintäkter		3 533 774	3 152 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 294 926	-2 060 688
Underhållskostnader	Not 4	-105 407	-64 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 347	-174 690
Personalkostnader	Not 6	-134 874	-124 688
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-587 278	-399 294
Summa rörelsekostnader		-3 280 832	-2 823 466
Rörelseresultat		252 942	329 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 627	2 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-306 049	-50 124
Summa finansiella poster		-302 422	-47 992
Årets resultat	Not 10	-49 481	281 095

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 20 242 143	13 310 057
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	153 008
	<u>20 242 143</u>	<u>13 463 065</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	20 242 643	13 463 565
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 103 486	14 752
Övriga fordringar	Not 16 983 123	616 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 417 825	400 931
	<u>1 504 434</u>	<u>1 031 993</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	800 000
Summa omsättningstillgångar	1 504 434	1 831 993
Summa tillgångar	21 747 077	15 295 558

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 434 871	8 434 871
Underhållsfond	1 156 177	1 061 584
	<u>9 591 048</u>	<u>9 496 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	115 361	-71 141
Årets resultat	-49 481	281 095
	<u>65 880</u>	<u>209 954</u>
Summa eget kapital	9 656 928	9 706 409
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 5 255 500	2 685 521
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 792 076	1 927 734
Leverantörsskulder	446 024	355 990
Skatteskulder	12 754	10 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 25 032	172 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 558 762	437 169
	<u>6 834 649</u>	<u>2 903 628</u>
Summa skulder	12 090 149	5 589 149
Summa Eget kapital och skulder	21 747 077	15 295 558

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-49 481	281 095
Avskrivningar	587 278	399 294
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	537 797	680 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 084	-101 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 679	-54 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	443 392	524 296
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 366 356	-153 008
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 366 356	-153 008
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 434 321	-45 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 434 321	-45 404
Årets kassaflöde	-488 642	325 884
Likvida medel vid årets början	1 410 894	1 085 009
Likvida medel vid årets slut	922 251	1 410 894

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,47%
Trapphus	2,50%
Tak	2,50%
Lokal Bullen och Brödet	10,00%
Uteplats	5,00%
IMD	5,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 189 794 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 590 507	2 355 132
Hyror	423 662	464 997
Elintäkter	277 009	188 219
Vattenintäkter	130 794	121 433
Ovriga intäkter	25 131	22 773
	3 447 103	3 152 554
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	86 671	0
*Varav elstöd	82 398	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	390 725	384 156
Reparationer	431 192	135 896
El	230 007	407 755
Uppvärmning	404 457	372 875
Vatten	114 039	95 383
Sophämtning	108 843	105 881
Ovriga avgifter	152 949	157 020
Förvaltningsarvoden	191 189	163 090
Övriga driftskostnader	271 526	238 633
	2 294 926	2 060 688
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	3 219	0
VVS	102 188	0
Utrustning	0	64 106
	105 407	64 106
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	117 094	112 930
Medlemsavgifter	27 900	27 900
Övriga externa kostnader	13 353	33 860
	158 347	174 690
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	99 871	91 881
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	32 003	29 807
	134 874	124 688
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	579 178	391 194
Markanläggningar	8 100	8 100
	587 278	399 294
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	712	6
Övriga ränteintäkter	2 915	2 126
	3 627	2 132
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	256 048	49 868
Övriga finansiella kostnader	50 001	256
	306 049	50 124
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-49 481	281 095
Avsättning till underhållsfond	-200 000	-200 000
Disposition ur underhållsfond	105 407	64 106
Resultat efter underhållspåverkan	-144 074	145 201

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 074 308	18 074 308
Utrangering	-298 759	0
Årets investeringar	7 519 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 294 913	18 074 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 078 451	-4 687 257
Återföring vid utrangering	298 759	
Årets avskrivningar	-579 178	-391 194
Utgående avskrivningar	-5 358 870	-5 078 451
Bokfört värde byggnader	19 936 043	12 995 857
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	162 000	162 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 000	162 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 800	-56 700
Årets avskrivningar	-8 100	-8 100
Utgående avskrivningar	-72 900	-64 800
Bokfört värde markanläggningar	89 100	97 200
Bokfört värde mark	217 000	217 000
Bokfört värde byggnader och mark	20 242 143	13 310 057
Taxeringsvärde för Stigberget 23:1, 23:2, 23:6 och 23:7		
Byggnad - bostäder	43 600 000	43 600 000
Byggnad - lokaler	1 704 000	1 704 000
	45 304 000	45 304 000
Mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	475 000	475 000
	55 475 000	55 475 000
Taxeringsvärde totalt	100 779 000	100 779 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	11 086 631	9 080 600
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 131	86 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 131	86 131
Ingående avskrivningar	-86 131	-86 131
Utgående avskrivningar	-86 131	-86 131
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	153 008

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		500	500		
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar		68 774	14 752		
Övriga kundfordringar		34 712	0		
		103 486	14 752		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		922 251	610 894		
Skattekonto		60 872	5 416		
		983 123	616 310		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		222 008	215 737		
Upplupna intäkter		195 817	185 194		
		417 825	400 931		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	800 000
				0	800 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	571756	3,48%	2027-01-30	971 392	38 144
Stadshypotek	587646	3,81%	2028-03-30	1 970 824	58 352
*Stadshypotek	597486	4,75%	2024-03-01	2 500 000	0
*Stadshypotek	597489	4,75%	2024-01-02	1 155 105	11 580
Stadshypotek	614507	4,46%	2026-09-01	997 500	10 000
*Stadshypotek	832415	1,14%	2024-03-01	491 385	0
Stadshypotek	832416	1,11%	2025-04-30	1 422 280	0
*Stadshypotek	832419	4,84%	2024-02-02	739 090	0
*Stadshypotek	832420	0,73%	2024-06-01	800 000	0
				11 047 576	118 076
Nästa års amortering beräknas uppgå till					118 076
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 674 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 792 076
* Föreningen har kommunal borgen med lånenummer 597486, 597489, 832419					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 255 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 457 196
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		22 812		28 460	
Arbetsgivaravgifter		23 578		29 812	
Mervärdesskatt		-130 409		5 365	
Inre fond		109 051		109 051	
		25 032		172 688	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	49 651	6 726
Övriga upplupna kostnader	200 174	194 577
Förutbetalda hyror och avgifter	308 937	235 866
	558 762	437 169

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Göteborg

Anneli Ericsson

Benny Thern

Emma Hård

Ingrid Fränne

Marcus Flodin

Martin Egri

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

Carl-Fredrik Berg
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berghell i Göteborg, org.nr. 757200-1639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berghell i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berghell i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Fredrik Berg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Berghell i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:16:50



EMMA HÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:44:34



MARCUS FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:17:07



BENNY THERN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:43:59



MARTIN EGRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:15:53



INGRID FRÄNNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:56:35



CARL-FREDRIK BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:02:54



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:32:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Berghell i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL-FREDRIK BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:07:02



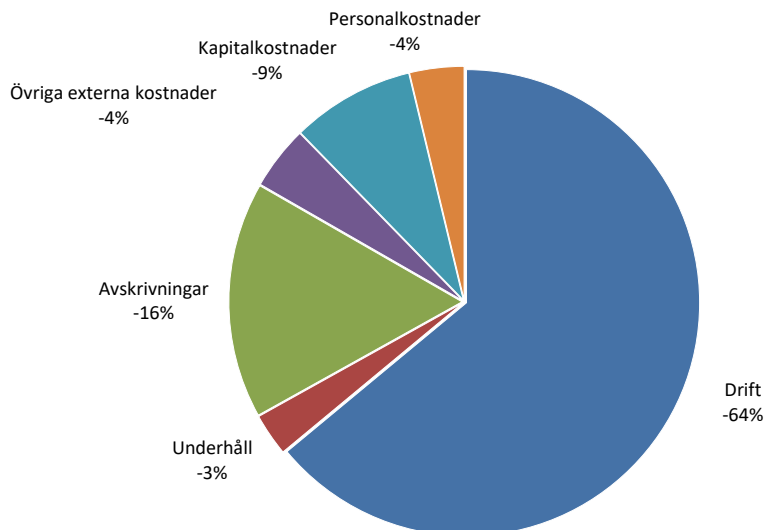
HELIN KARAM

Bolagsrevisor

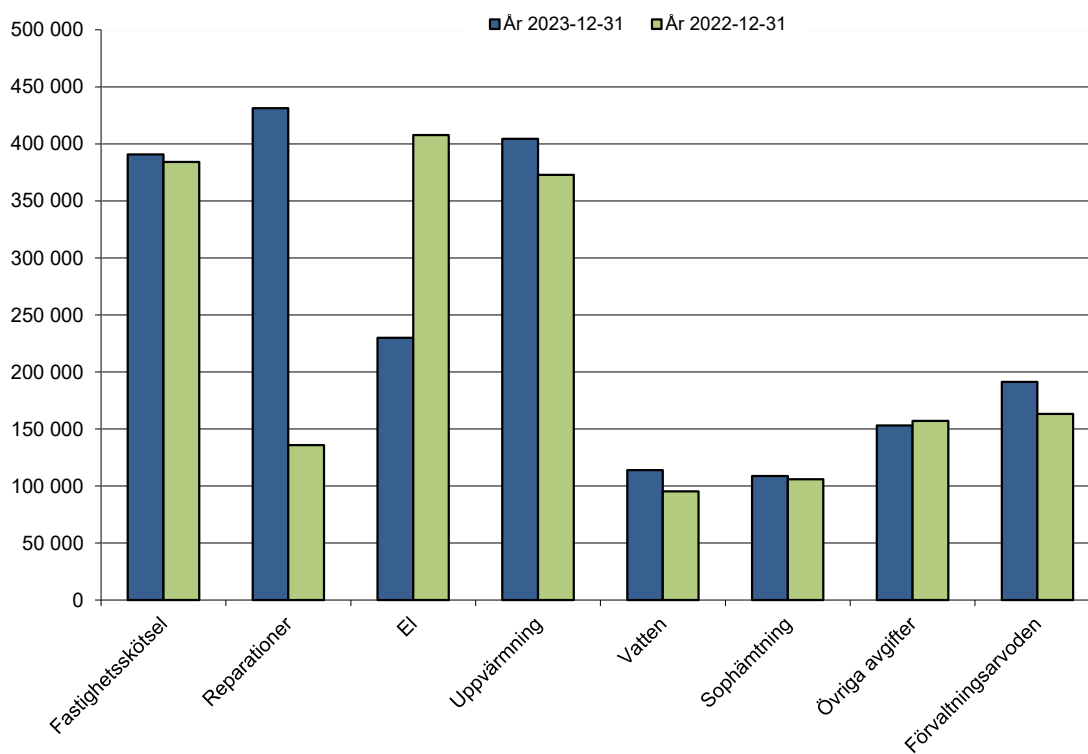
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:33:03



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Jämförelsedokument nya HSB normalstadgar för bostadsrättsförening

I dokumentet görs en jämförelse av nya Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening och tidigare Normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5. Nyheter markeras med gult.

(Observera att en bostadsrättsförening kan ha gjort anpassningar/justeringar i andra paragrafer i sina nuvarande stadgar, varför det alltid rekommenderas att jämföra föreningens specifika stadgar med 2023 års normalstadgar)

2011 års HSB normalstadgar version 5

2023 års HSB normalstadgar

2011 års HSB normalstadgar version 5	2023 års HSB normalstadgar
<p>OM FÖRENINGEN</p> <p>§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening _____ i _____. Styrelsen har sitt säte i (ange ort)_____.</p>	<p>OM FÖRENINGEN</p> <p>§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening _____ i _____. Styrelsen har sitt säte i (ange ort)_____.</p>
<p>§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.</p>	<p>§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.</p>
<p>ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP</p> <p>§ 4 Formkrav vid överlåtelse Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.</p>	<p>ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP</p> <p>§ 4 Formkrav vid överlåtelse Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.</p>
<p>§ 5 Rätt till medlemskap Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och</p> <ol style="list-style-type: none">1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. <p>Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas</p>	<p>§ 5 Rätt till medlemskap Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB - förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och</p> <ol style="list-style-type: none">1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta **förvärvaren** som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller **region** som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en **region**.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse -, överlåtelse - och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse -, överlåtelse - och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas

<p>den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>	<p>den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
<p>FÖRENINGSSTÄMMAN § 13 Räkenskapsår och årsredovisning Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden _____. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>	<p>FÖRENINGSSTÄMMAN § 13 Räkenskapsår och årsredovisning Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden _____. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>
<p>§ 14 Föreningsstämma Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.</p>	<p>§ 14 Föreningsstämma Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.</p>
<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.</p>	<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en</p>

<p>Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>	<p>extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring. Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.</p>
<p>§ 17 Dagordning Ordinarie föreningsstämma Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. föreningsstämmans öppnande 2. val av stämмоordförande 3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare 4. godkännande av röstlängd 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman 6. godkännande av dagordning 7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet 8. val av minst två rösträknare 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning 10. genomgång av styrelsens årsredovisning 11. genomgång av revisorernas berättelse 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen 14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter 17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter 18. presentation av HSB-ledamot 19. beslut om antal revisorer och suppleant 20. val av revisor/er och suppleant 21. beslut om antal ledamöter i valberedningen 22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande 23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB 24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen 25. föreningsstämmans avslutande <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>	<p>§ 17 Dagordning Ordinarie föreningsstämma Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. föreningsstämmans öppnande 2. val av stämмоordförande 3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare 4. godkännande av röstlängd 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman 6. godkännande av dagordning 7. val av två justerare 8. val av minst två rösträknare 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning 10. genomgång av styrelsens årsredovisning 11. genomgång av revisorernas berättelse 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen 14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter 17. val av styrelsens ordförande 18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter 19. presentation av HSB-ledamot 20. beslut om antal revisorer och suppleant 21. val av revisor/er och suppleant 22. beslut om antal ledamöter i valberedningen 23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande 24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB 25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen 26. föreningsstämmans avslutande. <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>
<p>§ 19 Röstning</p>	<p>§ 19 Röstning</p>

<p>Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.</p> <p>Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.</p> <p>För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.</p> <p>Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.</p>	<p>Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.</p> <p>Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.</p> <p>För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.</p> <p>Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.</p>
<p>§ 20 Protokoll vid föreningsstämma</p> <p>Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.</p> <p>I fråga om protokollets innehåll gäller att;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt 3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet. <p>Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.</p> <p>Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.</p> <p>Protokoll ska förvaras betryggande.</p>	<p>§ 20 Protokoll vid föreningsstämma</p> <p>Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt 3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet. <p>Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.</p> <p>Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.</p> <p>Protokoll ska förvaras betryggande.</p>
<p>§ 22 Konstituering och firmateckning</p> <p>Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.</p> <p>Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.</p>	<p>§ 22 Konstituering och firmateckning</p> <p>Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.</p> <p>Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.</p> <p>Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.</p>
<p>§ 23 Beslutförhet</p> <p>Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.</p>	<p>§ 23 Beslutförhet och majoritetskrav</p> <p>Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.</p> <p>En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.</p>

<p>§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd</p>	<p>§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.</p>
<p>§ 25 Revisorer Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>	<p>§ 25 Revisorer Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>
<p>§ 26 Valberedning Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.</p>	<p>§ 26 Valberedning Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.</p>
<p>§ 29 Över- och underskott Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.</p>	<p>§ 29 Vinst eller förlust Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning. Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.</p>

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Till lägenheten hör bland annat:

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

<p>13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,</p> <p>14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,</p> <p>15. brandvarnare, samt</p> <p>16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.</p> <p>Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskoment har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.</p> <p>Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.</p>	<p>12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.</p> <p>13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.</p> <p>14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.</p> <p>15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.</p> <p>16. Brandvarnare.</p> <p>Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.</p> <p>Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.</p>
<p>§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar</p> <p>Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.</p> <p>Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar), 2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg, 3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, 4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt 	<p>§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar</p> <p>Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.</p> <p>Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar). 2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg. 3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med; bostadsrättshavaren svarar dock för

<p>även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt</p> <p>5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.</p>	<p>målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,</p> <p>4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.</p> <p>5. Ytterdörr.</p> <p>6. Brevlåda och postbox.</p>
<p>§ 36 Avhjälpande av brist</p> <p>Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.</p>	<p>§ 36 Avhjälpande av brist</p> <p>Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.</p>
<p>§ 37 Ingrepp i lägenhet</p> <p>Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 3. annan väsentlig förändring av lägenheten. <p>Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.</p>	<p>§ 37 Ingrepp i lägenhet</p> <p>Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, 3. installation eller ändring av anordning för ventilation 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten. <p>För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.</p> <p>Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.</p>
<p>§ 40 Andrahandsupplåtelse</p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p> <p>Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.</p> <p>När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.</p>	<p>§ 40 Andrahandsupplåtelse</p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p> <p>Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.</p> <p>När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.</p>

<p>Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;</p> <ul style="list-style-type: none"> • om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller • om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. <p>När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.</p>	<p>Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;</p> <p>1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller</p> <p>2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.</p> <p>När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.</p>
<p>§ 44 Förverkandegrunder</p> <p>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;</p> <p>1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,</p> <p>2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,</p> <p>3. Olovlig upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,</p> <p>4. Annat ändamål om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,</p> <p>5. Inrymma utomstående om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,</p> <p>6. Ohyra om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,</p> <p>7. Vanvård, störningar och liknande om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,</p>	<p>§ 44 Förverkandegrunder</p> <p>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;</p> <p>1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,</p> <p>2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,</p> <p>3. Olovlig upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,</p> <p>4. Annat ändamål om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,</p> <p>5. Inrymma utomstående om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,</p> <p>6. Ohyra om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,</p> <p>7. Vanvård, störningar och liknande om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,</p>

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5, 7-9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1-6, 7-9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5, 7-9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

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

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

Punkt 7

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

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

<p>Punkt 10</p> <p>En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.</p>	<p>Punkt 10</p> <p>En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.</p>
<p>§ 45 Vissa meddelanden</p> <p>När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tillsägelse om störningar i boendet 2. tillsägelse att avhjälpa brist 3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift 4. tillsägelse att vidta rättelse 5. meddelande till socialnämnden 6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen 7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap. <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>	<p>§ 45 Vissa meddelanden</p> <p>När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tillsägelse om störningar i boendet 2. tillsägelse att avhjälpa brist 3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift 4. tillsägelse att vidta rättelse 5. meddelande till socialnämnden 6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen 7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap. <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.</p>
<p>SÄRSKILDA BESLUT</p> <p>§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.</p>	<p>SÄRSKILDA BESLUT</p> <p>§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.</p> <p>Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.</p>
<p>§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut</p> <p>För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt, 	<p>§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut</p> <p>För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,

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