

Årsredovisning

2000 - 2001



**HSBs Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg**

KALLELSE

Välkommen till föreningsstämman för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg

Dag: Fredagen den 30 november 2001
Klockan: 19.00
Plats: Forum, sal A, Kortedala Torg

DAGORDNING

- ✓1 Val av ordförande vid stämman
 - ✓2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
 - ✓3 Fastställande av dagordning
 - ✓4 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
 - ✓5 Fråga om kallelse behörigen skett
 - ✓6 Styrelsens årsredovisning
 - ✓7 Styrelsens planering
 - ✓8 Revisorernas berättelse
 - ✓9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
 - ✓10 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - ✓11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - ✓12 Fråga om arvoden
 - ✓13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - ✓14 Val av revisor och suppleant
 - ✓15 Val av fritidskommitte
 - ✓16 Val av valberedning
 - ✓17 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
 - ✓18 Motioner
 - ✓19 Övriga anmälda ärenden
 - 20 Avslutning
-

OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

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

Medlem i bostadsrättsförening får vara ombud för **endast en annan medlem**.

✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Krönet i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2001

Ombudet:

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

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2001

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg

Org. nr: 757200-9145

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2000-07-01 – 2001-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB:s Bostadsrättsförening Krönet

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens mål för föreningen är att planera för framtiden så att fastigheternas standard bevaras eller höjs och att medlemmarna skall få ett tryggt boende till låga kostnader.

DET GODA BOENDET

Fritidskommittén har som sedvanligt bjudit på en rad sociala verksamheter under året.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har haft en lyckad 40 års fest under hösten 2000 med totalt 211 personer som besökte festen. Vidare har föreningen certifierats den 1 februari 2001 enligt HSB:s kvalitetsnorm.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen består av 4 fastigheter som har beteckningarna Kortedala 44:2, 40:4, 40:5 samt 44:4. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 371 lägenheter, varav en är gästlägenhet, som kan hyras av medlemmarna. Under verksamhetsåret har lägenheten varit uthyrd 114 dygn. Föreningen har också en ny samlingslokal "Träffpunkten" som finns för uthyrning. Lokalen har varit uthyrd vid 20 tillfällen under verksamhetsåret till boende på Krönet. Vidare har lokalen även använts vid 16 tillfällen av PRO krönet och 17 tillfällen av fritidskommittén.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande reparationer och planerat underhåll utförts

Ombyggnad av den gamla träffpunkten till en ny föreningslokal samt expedition för förtroendeman har kostat 78 274 kr.

Förbättringen av utemiljön har utförts till kostnaden av 88 971 kr.

Ombyggnad av tidsstyrningen av torkrummen, kostnad 45 750 kr.

Fläktbyte i träffpunkten har utförts till kostnaden av 21 188 kr.

Reparation av vattenläcka vid Fastlagsgatan 33 till kostnaden av 15 927 kr.

Vattenskada vid Fastlagsgatan 39 på grund av läckande värmeledningsrör har åtgärdats till kostnaden av 14 168 kr.

Cirkulationspumpen vid fastlagsgatan 8 utbytt till kostnaden av 9 658 kr.

Inhägnad av containerplatsen till kostnaden av 16 250 kr.

Skadorna på entrepartierna i teak block I åtgärdade till kostnaden av 32 769 kr.

Under året har följande investeringar gjorts

Till den nya träffpunkten har det köpts in en storbilds-TV med video.

Kostnad för utrustningen har gått på 27 997 kr.

Nya informationstavlor till kostnaden av 12 804 kr.

Kompletterande inköp av porslin till träffpunkten till kostnaden 3 864 kr.

Inköp av häcksax till ett pris av 3 595 kr.

Avtal som tecknats under verksamhetsåret

Femårsavtal med NETatONCE om att installera internetanslutning i fastigheten för de medlemmar som önskar få bredbandsuppkoppling till internet till låga kostnader. Installation av bredbandsuppkoppling kan dock inte ske förrän först i början av 2002. Styrelsen har under våren förnyat vårt avtal om kabel-TV med Com-Hem (dvs gamla Telia Kabel-TV). Det nya (förlängda) avtalet gäller från maj 2002 till maj 2005. Styrelsen har under året tecknat ett två årsavtal med PlusEnergi om elleveransen till fastigheterna. Föreningens elpris blir därmed 24,7 öre/KWh under 2001 och 21,6 öre/KWh under 2002 för fastighetselen. Vidare har ett samarbetsavtal med Göteborgs Energi tecknats angående fastighetsövervakning via internet. Kostnad för denna övervakning är 1 200 kr/mån plus moms. Övervakningen förväntas ge en energibesparing på 5 % framöver. Avtalstiden är på ett år.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen planerar att byta rör och avloppsstammar samt renovera badrummen inom en snar framtid, om kostnaderna för renoveringen kan hållas inom en rimlig nivå. Frågan om en renovering kommer tidigast att kunna tas upp på en extrastämma under hösten 2001.

FÖRENINGSPRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 december 2000 på Forum Kortedal Torg. Kallelse hade inom stadgeenlig tid utdelats till samtliga lägenheter och dessutom anslagits i samtliga entreer och hissar. 147 personer deltog, representerande 117 lägenheter. Stämman valde enhälligt Göran Johansson att leda föreningens årsstämma. Efter genomgången årsredovisning bjöds på landgång samt kaffe med kaka och som traditionell avslutning fanns även ett lotteri.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 370 lägenheter/medlemmar. Under året har 33 lägenheter överlåtits, varav 26 är nya medlemmar. HSB Göteborg har även en medlemsandel.

Styrelse samt suppleanter

Ordförande	Lennart Björk	vald t.o.m. årsstämman 2002 ¹
Vice ordförande	Håkan Söderqvist	vald t.o.m. årsstämman 2002
Sekreterare	Lars Andersson	vald t.o.m. årsstämman 2002
Vice sekreterare	Annemaj Kristensson	vald t.o.m. årsstämman 2001
Ledamot	Christer Karlsson	vald t.o.m. årsstämman 2002
Ledamot	Stig Johnsson	vald t.o.m. årsstämman 2001
HSB ledamot	Jan Hartmann	
Suppleant	Katarina Ahlberg	vald t.o.m. årsstämman 2002
Suppleant	Per Sörensen	vald t.o.m. årsstämman 2001

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Lennart Björk, Stig Johnsson, Håkan Söderqvist och Lars Andersson. Två i föreningen tecknar firma.



Arvoden

Under verksamhetsåret har arvodet till styrelsen och fritidskommittén höjts till 70 000 kr enligt beslut på årsstämman. Även för föreningens revisor har motsvarande höjning skett till 7 200 kr enligt beslut på årsstämman.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Johansson med Ingemar Carlsson som suppleant, valda av föreningen samt Bo Revision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

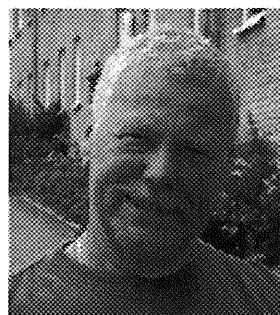
Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Karlsson och Håkan Söderqvist som ordinarie samt Lars Andersson och Lennart Björk som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Simonsson, Rolf Börjesson samt Ingvar Karlsson, med Leif som sammankallande.

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Stig Johnsson
Fastighetsskötare har varit Roy Boström och Lennart Sjöström.
Lokalvårdare har varit Pamela Lehtinen samt Maire Lehtinen.



Fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har fritidskommittén arbetat med följande aktiviteter:

Boule-spel, Vävcirklar, Ljusstupning, Lucia-fest, Konst och hantverksutställning, Julgransplundring, Nyårsfest, Poängpromenader, Promenader i Kassematerna, Tipsextra, Storbilds-TV, Trivselkvällar, Pub och dans, Teaterbesök, Barnaktiviter, ,
Mattiné - StorbildsTV

Fritidskommittén tackar alla i föreningen, som har gjort vårt arbete glädjande med att delta i våra aktiviteter. Fritidskommittén består av

Camilla Eriksson

Inger Hidfors,

Monica Karmaris,

Ulla Stjernman

Macarena Robles

Leif Simonsson

Dan Ehré-er-er

Barnen på vår lekplats



EKONOMI

Avgifter och hyror;

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår till 499 kr/m². Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 119 115 kronor, avsätts till dispositionsfond.



HSB:s Brf KRÖNET

Resultaträkning		2000-07-01 - 2001-06-30	1999-07-01 - 2000-06-30
Nettoomsättning	Not 2	<u>11 279 561</u>	<u>11 290 389</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 1, 3	-5 428 825	-5 407 410
Underhåll	Not 4	-1 277 000	-512 253
Fastighetsskatt	Not 5	-646 648	-793 695
Tomträttsavgäld		-463 860	-463 949
Avskrivningar	Not 6	<u>-855 730</u>	<u>-849 124</u>
		<u>-8 672 063</u>	<u>-8 026 431</u>
Jämförelsestörande poster:			
Extra avsättning till Fond för yttre underhåll		-2 000 000	-2 500 000
Rörelseresultat		<u>607 498</u>	<u>763 959</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	740 454	577 585
Räntekostnader fastighetslån		<u>-1 228 837</u>	<u>-1 252 445</u>
		<u>-488 383</u>	<u>-674 860</u>
Årets resultat		<u>119 115</u>	<u>89 099</u>



Balansräkning		2001-06-30	2000-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	25 646 714	26 462 278
Inventarier	Not 8	117 457	124 594
Pågående förberedande arbete stambyte/badrensreovering		185 189	0
		<u>25 949 360</u>	<u>26 586 872</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	3 000 949	3 000 928
		<u>3 000 949</u>	<u>3 000 928</u>
Summa anläggningstillgångar		28 950 309	29 587 800
Omsättningstillgångar			
Lager			
Lager av lägenheter	Not 10	77 260	77 260
		<u>77 260</u>	<u>77 260</u>
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		241	8 328
Skattefordringar		228 195	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	730 722	474 868
		<u>959 158</u>	<u>483 196</u>
Kortfristiga placeringar			
Reversinlåning HSB Göteborg		16 000 000	14 000 000
		<u>16 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		3 572 206	2 674 088
		<u>3 572 207</u>	<u>2 674 088</u>
Summa omsättningstillgångar		20 608 625	17 234 544
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 558 934</u>	<u>46 822 344</u>



HSB:s Brf KRÖNET

Balansräkning		2001-06-30	2000-06-30
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Insatser	Not 12	<u>1 331 938</u>	<u>1 331 938</u>
		<u>1 331 938</u>	<u>1 331 938</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		128 499	39 400
Årets resultat		<u>119 115</u>	<u>89 099</u>
		<u>247 614</u>	<u>128 499</u>
Summa eget kapital	Not 13	1 579 552	1 460 437
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		16 319 305	13 376 045
Fond för inre underhåll		3 042 282	2 843 600
Underhållsfond		3 000 000	3 000 000
Jubileumsfond		0	70 000
		<u>22 361 587</u>	<u>19 289 645</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>23 531 205</u>	<u>24 051 952</u>
		<u>23 531 205</u>	<u>24 051 952</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		555 315	405 905
Skatteskulder		0	39 839
Övriga skulder, personalens källskatteskuld		28 880	30 714
Förutbetalda avgifter och hyror		933 190	964 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>569 204</u>	<u>579 813</u>
		<u>2 086 589</u>	<u>2 020 310</u>
Summa skulder		47 979 381	45 361 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 558 934</u>	<u>46 822 344</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Pantbrev för fastighetslån		27 279 300	27 279 300
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		16 185	16 182

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Från och med 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningen. Jämförelseårets resultat- och balansräkning har också anpassats enligt de nya reglerna.

Fastigheter

Avskrivning på byggnadernas ursprungliga del, sker enligt progressiv plan över 75 år, för närvarande med 2 % årligen. Porttelefonanläggning samt lekplats avskrivs enligt 10-årig plan och ombyggnad av föreningslokalen enligt 20-årig plan, baserat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter, görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Not 1**Medelantal anställda**

Föreningen har två kvinnliga lokalvårdare anställda samt två manliga fastighets-skötare och en manlig förtroendeman anställd.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	69 990	54 690
Arvode föreningsrevisor	7 200	5 950
Arvode förtroendeman	86 800	70 800
Löner och andra ersättningar	2 371	8 698
Sociala kostnader	47 511	24 000
<i>Summa</i>	<u>213 872</u>	<u>164 138</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	809 248	815 339
Uttagsskatt	258 798	261 997
Särskild löneskatt	8 235	7 569
Sociala kostnader	224 205	245 197
<i>Summa</i>	<u>1 300 486</u>	<u>1 330 102</u>

Totalt	1 514 358	1 494 240
---------------	------------------	------------------



HSB:s Brf KRÖNET

Noter	2001-06-30	2000-06-30
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 397 408	11 397 408
Hyror	570 530	598 893
Övriga intäkter	42 829	41 805
Brutto	12 010 767	12 038 106
Hysesbortfall	-31 206	-47 542
Avsatt till inre fond	-699 999	-700 175
Nettoomsättning	11 279 561	11 290 389
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 448 736	1 496 854
Reparationer	137 111	313 024
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	447 780	410 682
Uppvärmning	1 742 935	1 531 472
Vatten	433 706	561 320
Sophämtning	219 080	198 140
Avgifter Kabel-TV och fastighetsförsäkring	173 212	177 556
Förvaltningsarvoden inkl arvode BoRevision AB samt ekonomiska- och tekniska tjänster	263 700	239 654
Föreningsavgifter	139 415	139 415
Lokalhyra	21 108	21 110
Kontorskostnader, porto, postgiro & telekommunikation	29 396	36 095
Arvoden till förtroendevalda och förtroendemän inkl sociala avgifter (se not 1)	213 872	164 138
Medlems- och fritidsverksamhet	31 741	10 528
Utbildning	12 500	5 000
Personalkostnader, bilersättningar mm	22 700	18 867
Övriga driftskostnader	91 835	83 556
	5 428 826	5 407 410
Not 4 Periodiskt underhåll		
Underhåll	333 740	812 253
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	1 277 000	0
Disposition ur fond för yttre underhåll	-333 740	-300 000
	1 277 000	512 253
Not 5 Fastighetsskatt		
Bostadsdel	671 226	778 275
Lokaldel	17 590	15 420
Återförd fastighetsskatt, för mycket bokfört 1999/2000	-42 168	0
	646 648	793 695



HSB:s Brf KRÖNET

Noter	2001-06-30	2000-06-30
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	678 000	678 000
Porttelefonanläggning (år 4 av 10)	58 400	58 400
Lekplats (år 3 av 10)	46 108	46 108
Ombyggnad föreningslokal (år 2 av 20)	33 056	33 056
Inventarier	40 166	33 560
	<u>855 730</u>	<u>849 124</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Erhållna räntebidrag	0	26 568
Ränteintäkter HSB-avräkning	64 528	44 457
Övriga ränteintäkter	675 926	506 560
	<u>740 454</u>	<u>577 585</u>
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, ombyggnader, ROT		
Byggnader och ROT-investeringar	33 900 000	33 900 000
Fasadrenovering	289 945	289 945
Garage	872 000	872 000
Antennanläggning Kabel-TV	545 807	545 807
Porttelefonanläggning	584 272	584 272
Lekplats	461 076	461 076
Ombyggnad föreningslokal	661 161	661 161
<i>Summa anskaffningsvärde</i>	<u>37 314 261</u>	<u>37 314 261</u>
 Ingående avskrivningar:		
Byggnader och ROT-investeringar	-8 843 759	-8 165 759
Fasadrenovering	-289 945	-289 945
Garage	-872 000	-872 000
Antennanläggning Kabel-TV	-545 807	-545 807
Porttelefonanläggning	-175 200	-116 800
Lekplats	-92 216	-46 108
Ombyggnad föreningslokal	-33 056	0
<i>Summa ingående avskrivningar</i>	<u>-10 851 983</u>	<u>-10 036 419</u>
Årets avskrivning	-815 564	-815 564
<i>Summa utgående avskrivningar</i>	<u>-11 667 547</u>	<u>-10 851 983</u>
Bokfört värde	25 646 714	26 462 278



HSB:s Brf KRÖNET

Noter **2001-06-30** **2000-06-30**

Not 8 (forts)

Taxeringsvärde

	2001-06-30	2000-06-30
Byggnader	61 071 000	51 840 000
Mark	18 924 000	16 132 000
	<u>79 995 000</u>	<u>67 972 000</u>

Fastighetsbeteckning

Föreningen har tomträtten för fastigheterna Kortedala 40:4, 40:5, 44:2 och 44:4

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	225 813	78 070
Årets anskaffningar	33 029	147 743
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>258 842</u>	<u>225 813</u>
Ingående avskrivningar	-101 219	-67 659
Årets avskrivningar	-40 166	-33 560
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-141 385</u>	<u>-101 219</u>
Bokfört värde	117 457	124 594

Not 9 **Finansiella anläggningstillgångar**

1 andel i HSB Göteborg ek.förening	500	500
4 andelar i Folkteatern	200	200
Insats Fonus	249	228
Aktieindexobligation HSB Världen 25 *	3 000 000	3 000 000
	<u>3 000 949</u>	<u>3 000 928</u>

*Femårig placering med garanterad återbetalning av nominellt belopp vid förfall 2003-12-17. Avkastningen baseras på kursutvecklingen för en aktiekorg som innehåller aktier i 25 internationella bolag.

Not 10 **Lager av lägenheter**

Inköpspris lgh nr 7, exkl grundavgift (redovisas under Eget Kapital, not 11)

77 260	77 260
<u>77 260</u>	<u>77 260</u>



HSB:s Brf KRÖNET

Noter 2001-06-30 2000-06-30

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV, ComHem	29 999	29 466
Renhållningskostnad	30 700	20 052
Föreningsavgifter	69 708	69 708
Tomträttsavgälder	115 715	115 715
Upplupen ränteintäkt reverser	448 000	220 350
Upplupen ränteintäkt avräkningskonto	36 600	19 577
	730 722	474 868

Not 12 Insatser

Insatser	1 359 678	1 359 678
Egen lägenhet nr 7	-2 740	-2 740
Egen lokal nr 1001	-25 000	-25 000
	1 331 938	1 331 938

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 331 938	39 400	89 099
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		89 099	-89 099
Årets resultat			119 115
Belopp vid årets slut	1 331 938	128 499	119 115

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,29%	2004-04-30	1 247 900	26 000
Stadshypotek	4,40%	Rörligt	1 520 378	31 348
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	1 532 500	30 652
Stadshypotek	6,25%	2001-12-30	8 712	8 712
Stadshypotek	6,25%	2001-12-30	8 489	8 489
Stadshypotek	4,29%	2004-04-30	1 223 424	25 488
Stadshypotek	5,57%	2002-03-01	2 782 560	59 520
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	3 500 000	70 000
Stadshypotek	4,60%	Rörligt	1 351 262	0
Stadshypotek	4,67%	2001-09-14	2 632 500	52 652
Stadshypotek	4,67%	2001-09-14	500 000	10 000
Stadshypotek	4,67%	2001-09-14	1 900 000	38 000
Nordbanken Hypotek	4,71%	2003-09-17	5 323 480	112 728
			23 531 205	473 589



HSB:s Brf KRÖNET

Noter

2001-06-30

2000-06-30

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Reservering uttagsskatt	262 962	265 527
Reservering löneskatt	8 235	7 569
Reservering VA-kostnad	0	5 103
Upplupna semesterlöner	102 507	101 825
Reservering sociala avgifter upplup. semesterlöner	33 827	33 602
Sociala avgifter på löner utbetalda juni	23 167	24 713
Upplupna räntekostnader	138 506	141 474
	<u>569 204</u>	<u>579 813</u>

Göteborg

2001-09-19

Lennart Björk
Lennart Björk

Håkan Söclerqvist
Håkan Söclerqvist

Christer Karlsson
Christer Karlsson

Annika Westensson
ANNIKA WESTENSSON

Stig Johansson
Stig Johansson

Jan Högström
Jan Högström

Vår revisionsberättelse har 2001-10-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Johansson
Sven Johansson
Av föreningen vald revisor

Bernt Eriksson
Bernt Eriksson
Av BoRevision AB förordnad revisor

✍

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg, org nr 757200-9145

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2000-07-01 - 2001-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

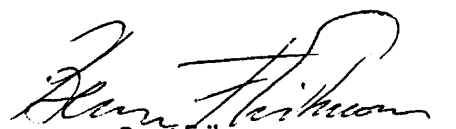
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har vi intygat att föreningen certifierats i enlighet med de regler som HSB Göteborg fastställt.

Göteborg 2001-10-04



Av föreningen vald revisor



Berni Eriksson
Av BoRevision AB förordnad revisor



Certifiering

Styrelsens Planering

för HSB:s bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg upprättad år 2001

**Styrelsens planering är ett dokument som ingår i certifieringsprocessen.
Certifieringen genomförs enligt handbokens kapitel "Steg för steg".**

Innehållets omfattning i "Styrelsens planering" är standardiserat och bostadsrättsföreningar som har det standardiserade innehållet i sin årsredovisning kan efter sin ordinarie föreningsstämma söka HSBs CERTIFIKAT.

Certifikat kan erhållas efter att medlemmarna på ordinarie föreningsstämma kontrollerat och godkänt planeringen. En yrkesrevisor kontrollerar dessutom att föreskriven information finns i "Styrelsens planering".

Kraven har fastställts av förtroendevalda inom HSB och den grundläggande idén till en frivillig certifiering kommer från ett tjugofemtal styrelseordföranden.

På de följande sidorna finns alla delkrav specificerade och direkt därunder skall styrelsens redovisade uppgifter för respektive krav finnas. Detta ger en möjlighet för läsaren att kontrollera att ingen uppgift utelämnats av styrelsen. Värderingen av uppgifterna i "Styrelsens planering" gör läsaren själv.

Innehåll

Styrelsens utbildning	sid 2
Mål för verksamheten	sid 2 - 3
Underhållsplanering	sid 4 - 5
Ekonomisk planering	sid 6 - 7
Specifikation lån	sid 8
Specifikation fastigheter	sid 9
Information	sid 10
Risakanalys	sid 11
Risakanalys utlåtande	sid 11

Utbildning av styrelseledamöter

I certifierade bostadsrättsföreningar skall minst tre ledamöter ha genomgått HSBs distansutbildning Kvalitetsskolan som behandlar certifieringen av bostadsrättsföreningar och dess bakgrund.

Samtliga styrelseledarmöter skall genomgå kvalitetsskolan inom 1 år. Alla nuvarande ledamöter har genomgått kvalitetsskolan. Nyvalda ledamöter skall genomgå HSB:s Förvaltningskurs/Grundkurs. Två ledamöter har genomgått Förvaltnings/Grundkurs under nuvarande verksamhetsår.

Mål för verksamheten

A. Fem (minst) styrande delmål för verksamheten skall vara fastställda av styrelsen varav ett mål skall omfatta miljö och ett annat utbildning. Minst tre mål skall tidsbestämmas.

Utbildning.

Under varje verksamhetsår skall minst två styrelseledamöter genomgå någon utbildning. Utbildningen skall huvudsakligen ske i HSB:s regi.

Underhåll.

Stambyte och renovering av badrum .

Fastigheternas fasader skall putsen renoveras samt målas. Detta skall ske under de närmaste 4 åren.

Miljö.

I samband med renovering av stambyte/badrum monteras snålspolande VVS utrustning.

Ekonomi.

Styrelsen har för avsikt att byta befintlig torkutrustning mot energisnålare och miljövänligare utrustning. Detta skall ske inom 3 år.

Information.

Medlemmarna skall informeras skriftligen 2 ggr/år.

**B. Det skall anges när de redovisade målen fastställts av styrelsen.
(När det gäller föreningens ändamål se föreningens stadgar.)**

Styrelsen har på styrelsemöte 2001-09-19 fastställt målen.

C. Rapport från resultaten av på det föregående årets ställda verksamhetsmål enligt "Styrelsens planering".

Utbildning:

Under 2001 har samtliga styrelseledamöter genomgått kvalitetsskolan. Dessutom har två nya ledamöter genomgått HSB:s förvaltnings- / grundkurs.

Underhåll:

Under år 2001 har styrelsen haft 6 st projekteringsmöten angående stambyte/badrensrenoveringen med HSB-konsulterna Kjell Ridderstråle och Percy Pettersson.

Under mötena har framtagits kostnadskalkyler, tidsplan och materialval. Allt för att intresserade entreprenörer skall kunna lämna anbud på arbetena. Det har också varit fem stycken informationsmöten för medlemmarna (blockmöten).

Miljö:

Väntar på att stambyte/badrensrenoveringen är under genomförande.

Ekonomi:

Väntar på att stambyte/badrensrenoveringen är genomförd.

Information:

Det har utgivits två stycken skriftliga info under verksamhetsåret (Nytt på Krönet).

Underhållsplanering

A. Underhållsplanen skall vara upprättad enligt företaget REPABs modell för underhållsplanering eller enligt en likvärdig modell med prislistor intervaller och uppdaterings-system. Detaljerade krav finns i certifieringshandbok. I underhållsplanen skall stambyten ingå. (Ange vilken modell som används, datum för besiktning och när planen färdigställts.)

Underhållsplan upprättas enligt HSBs underhållssystem MUFA.
Besiktning utfördes Mars-96.
Underhållsplan färdigställdes April-96

B. Planen skall upprättas både i ett 5-års och 30-års alternativ.

Planen har upprättats i 5 resp 30 års alternativ.

C. De första tre eller fem åren skall detaljredovisas.

De första 5 åren har detaljredovisats.

D. Planen skall kostnadsuppräknas årligen.

Planen uppdateras årligen enligt MUFA.

E. Ny plan med tillhörande besiktning skall upprättas vart femte år.

Besiktning och uppdatering av plan utfördes Mars 1999.
Uppdatering av planen utfördes under Maj 2001.
Ny besiktning och uppdatering av planen kommer att utföras Maj 2002.

F. Inför besiktning skall styrelse upprätta lista över extraordinära och dolda problem t ex läckande yttentak eller ledningar. Minst en representant för styrelsen skall delta i besiktningen.

Under besiktningen 1999 deltog Stig Johnsson från styrelsen.

G. Styrelsen skall vid styrelsemöte fastställa den plan som är gällande och firmatecknarna skall signera gällande plan.

Avtal om underhållsplan undertecknades 1995-09-26.
Firmatecknarna Rolf Börjesson och Stig Johnsson har undertecknat ursprungsplanen samt Kjell Ridderstråle.
Underhållsplan enligt HSB Göteborgs koncept Mufa gäller från och med verksamhetsår 1996-97.

H. Det skall anges vem som upprättat planen, i vilket företag personen är anställd, i vilket försäkringsbolag konsultförsäkringen är tecknad samt försäkringens självrisk.

Underhållsplanen har upprättats av Kjell Ridderstråle HSB Göteborg.
Försäkringen är tecknad i Folksam.

I. Ange större underhållsåtgärder inom tre år.

Stambyte samt badrumsrenovering.
Putsen på fastigheternas fasader skall renoveras samt målas.

J. Ange den rekommenderade underhållsfonderingen för aktuellt år i kr/år och i kr/m² och år.

Rekommenderad underhållsfondering är 1.277.000 kr/år eller 55,86 kr/kvm och år.
Föreningen fonderar enligt 30-års planen.

Ekonomisk planering

A. Styrelsens antagande beträffande inflation, uppräknig av hyror, driftskostnader, uppräknig av taxeringsvärde och tomträttsavgäld anges.

Inflation 2%,
Underhållsplan 2%
Driftskostnader 2%
Tomträttsavgäld 463.860 kr

B. Styrelsens antagande betr räntor anges. (Räntor på lån vid ränteförändring/omskrivning, ränta på ev nya lån, ränta på kassakonto och ränta på bunden inlåning redovisas.)

Lån vid ränteförändring / omskrivning 6%
Kassakonto 1,75%
Bunden inlåning 4,8 % (medelvärdesränta)

C. Styrelsens antagande över utvecklingen på föreningens ev räntebidrag redovisas.

Budgetåret 2001 upphörde räntebidragen.

D. 5-årskalkyl eller prognos skall upprättas och uppdateras (betr räntor och kostnader etc) varje år, "ny" plan upprättas vart femte år. Det skall redovisas när "grundplanen" upprättades och när uppdateringen skett samt när styrelsen antog planen.

Grundplan upprättades för verksamhetsår 1996-97. Uppdatering Aug 2000.
Styrelsen antog uppdatering 2000-09-25 med vissa justeringar.

E. I 5-års kalkylen ingår underhållsfonderingar enligt underhållsplan. I normalkalkylen skall fondering enligt 30-års underhållsplan användas.

Föreningen använder 30-års underhållsplan.

F. Styrelsens antagande betr avgiftsutvecklingen för de närmaste tre åren anges. (Bygger på aktuella kostnader, underhållsplan, antagande och kostnadsutveckling.)

Är under verksamhetsåret 2001-2002 0%
2002-2003 5%
2003-2004 c:a 5% beroende av kostnadsutvecklingen

G. Det skall anges vem som upprättat 5-årskalkylen och i vilket företag personen är anställd och det skall även anges i vilket bolag konsultförsäkringen är tecknad.

Kalkylen upprättad av Ralph Hallberg HSB Göteborg.
Försäkringen är tecknad i Folksam.

Specifikation på befintliga lån

Alla föreningens lån skall redovisas. Följande uppgifter skall finnas för respektive lån, långivare, lånestorlek, ränta, amortering och bindningstid. Datum anges för när förteckningen upprättas.

Låneförteckning per 2001-09-14

Långivare	Lånestorlek	Ränta	Amortering	Bindningstid
Stadshypotek	1 247 900	4,29		2004-04-30
Stadshypotek	1 520 378	4,40		Rörligt
Stadshypotek	1 532 500	5,32		2005-04-30
Stadshypotek	8 712	6,25		2001-12-30
Stadshypotek	8 489	6,25		2001-12-30
Stadshypotek	1 223 424	4,29		2004-04-30
Stadshypotek	2 782 560	5,57		2002-03-01
Stadshypotek	3 500 000	5,32		2005-04-30
Stadshypotek	1 351 262	4,60		Rörligt
Stadshypotek	2 632 500	4,67		2001-09-14
Stadshypotek	500 000	4,67		2001-09-14
Stadshypotek	1 900 000	4,67		2001-09-14
Nordbanken Hypotek	5 323 480	4,71		2003-09-17

Summa **23 531 205**

Specifikation av fastigheter

A. Byggnadsår, antal lägenheter och lokaler redovisas.

Byggnadsår 1960
Antal lägenheter 371
Antal lokaler 8 som uthyres

B. Lägenhetsyta, medellägenhetsyta och lokalyta anges.

Lägenhetsyta 22.860 kvm
Medellägenhetsyta(snittyta) 62 kvm
Lokalyta 605 kvm

C. Byggbkostnad och produktionskostnad specificeras.

Byggbkostnad 14.900.000 kr
Produktionskostnad 14.900.000 kr

D. Taxeringsvärde för bostäder, lokaler och mark redovisas.

Taxeringsvärde år 2001 byggnader 61.071.000
mark 18.924.000

E. Garage och parkeringsplatser redovisas. Ange hur många garageplatser respektive parkeringsplatser som är uthyrningsplatser. (Dvs platserna ingår ej i avgiften utan speciell hyra utgår.)

Antal garageplatser 109 st
antal parkeringsplatser 197 st

F. Ange hur många lägenheter det finns av respektive typ. (Ettor, tvåor, treor osv.)

1 rum och kokvrå 1 st
1 rum och kök 8 st
2 rum och kök 190 st
3 rum och kök 121 st
4 rum och kök 51 st

Information

A. Krav. Alla nya medlemmar skall kontaktas så fort som möjligt av styrelsen för att välkomna den nye medlemmen och ge information om bostadsrätt och om den egna föreningen.

Standardiserat informationsmaterial med rubriken "Välkommen till HSB:s bostadsrättsförening Krönet i Göteborg ". (Materialet innehåller kortfattad grundinformation och broschyr som visar vilka delar som bostadsrättsinnehavaren respektive föreningen ansvarar för samt föreningens stadgar.) Redovisning görs.

Att nya medlemmar skall kallas till exp. före inflyttning och att alla nya medlemmar inbjudes till ett informationsmöte efter inflyttningen.

B. Krav. Minst ett informationsmöte för medlemmarna skall ha hållits under året. Redovisning görs.

Informationsmöte 1 gång per år (blockmöte).

C. Krav. Styrelsen skall ha lämnat skriftlig information vid minst två tillfällen under året. Redovisas.

Informationsblad

D. I de certifierade bostadsrättsföreningarna skall den i årsredovisningen ingående "Styrelsens planering" behandlas på ordinarie föreningsstämma och ha separat punkt på dagordningen. Redovisas.

Styrelsens planering finns på dagordningen under punkt 7.

Risikanalyt

Risikanalyt skall utföras av BoRevisions yrkesrevisorer eller annan yrkesrevisor som godkännes av HSB Göteborg Ek För.

Underlag för risikanalyt är:

1. Gällande budget
2. Senaste av stämman fastställd årsredovisning
3. Underhållsplan
4. 5-års kalkyl

I risikanalyt skall ingå revisorns kommentarer om någon kostnadsdel är speciellt priskänslig för föreningen och därmed kan påverka årsavgifter och överlåtelsepriser.

Revisorns utlåtande skall bifogas genom kopiering av utlåtandet i sin helhet.

Se bilaga från revisor daterat Göteborg 2000-10-02

BoRevision AB

Till styrelsen för

HSBs Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg

Risikanalyt

På uppdrag av styrelsen för brf Krönet har vi gjort en analys av föreningens risksituation.

Enligt HSB Göteborgs manual för certifiering av brf bygger analysen på:

- Årsredovisning för verksamhetsåret 1998-99 godkänd på föreningsstämma 1999.
- Underhållsplan för 5 respektive 30 år uppdaterad 2000-06-07.
- 5-årsprognos för åren 2000 - 2004 upprättad 2000-10-02.
- Budget för räkenskapsår 2000-07-01 - 2001-06-30.

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Svårighet föreligger dock att bedöma den totala kostnaden för den planerade större underhålls- och ombyggnadsåtgärden avseende VVS som beräknas påbörjas om 1-2 år.

Föreningsstämma har ännu ej fattat beslut vad gäller åtgärdens omfattning och totalkostnad. Den kalkylerade kostnaden är satt till 33 mkr, varav 15 mkr beräknas utgöra underhåll och täckas av uttag ur fond för yttre underhåll. Resterande 18 mkr avses skrivas av rakt på 30 år. I kalkylen täcks vissa merkostnader upp i angivna avgiftshöjning med 5% 2002-07-01.

I planeringsdokumentet nämns avgiftshöjning på 5-10% åren 2002-07-01.

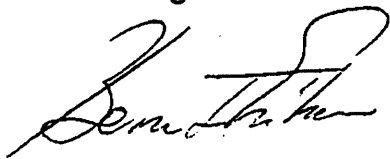
Det framtida ränteläget är osäkert och kan medföra kostnader utöver de kalkylerade. Som angivits kommer nyupplåning ske med ca 18 mkr.

Vid nyupplåning och ränteomsättning av lån inom prognosperioden har kalkylerats med en räntesats på 6,50%, vilket idag kan betraktas som rimligt.

Även om ovan nämnda åtgärder är de som i huvudsak påverkar kostnadsläget, kan nämnas att fastighetsskatten de närmaste åren sannolikt kommer ligga under den i kalkylen angivna. Taxeringsvärdet har i år visserligen ökat med ca 5,5 mkr. Den av staten aviserade lägre %satsen ger dock sammantaget en lägre fastighetsskatt.

Vi anser, med översänt material som grund och vår kännedom i övrigt om utvecklingen, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Göteborg 2000-10-02



Bernt Eriksson
BoRevision AB

- FÖRKLARINGAR -

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Styrelsens beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år, och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

SAMBAND MELLAN RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

LIKVIDITET

Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är i stället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjuugo- eller trettioårsperiod. Denna avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

