

Årsredovisning

2001 - 2002



*HSB:s Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg*

KALLELSE

Välkomna till föreningsstämma för HSB Bostadsrättsförening Krönet

Dag: Onsdagen den 27 november 2002

Klockan: 19:00

Plats: A-salen, Forum, 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 arvode (även revisor)
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av fritidskommitté
- 16 Val av valberedning
- 17 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 18 Motioner
- 19 Övriga anmälda ärenden
- 20 Avslutning

Klipp här



SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Krönet den 27/11 2002, kommer _____ personer från lägenhet nr _____

Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas senast den 20/11 2002

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**.

Klipp här



Ombudsfullmakt till HSBs Brf Krönet i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2002

Ombudet:

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

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2002

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

**Styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg**

Org. nr: 757200-9145

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2001-07-01 – 2002-06-30

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. Se beskrivning av året verksamhet under "*Fritidsverksamhet*".

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Styrelsen har den 19 december 2001 tecknat avtal med Skanska om att renovera våra badrum samt byta rörstammarna för vatten och avlopp samt även elen i våra lägenheter. Beslut om detta stambyte och badrumsrenovering togs enhälligt på den extra stämman den 5 november 2001.

Renoveringen startade den 2 april 2002 i uppgång 17 enligt planerna. Under verksamhetsårets har uppgångarna 17 samt 31 och 29 blivit färdigställda.

För att underlätta för medlemmarna har föreningen under verksamhetsåret köpt in två lägenheter för evakuering av medlemmar, som av medicinska skäl inte har kunnat bo kvar i sin lägenhet under renoveringen.

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 117 dygn. Föreningen har också en ny samlingslokal "Träffpunkten" som finns för uthyrning. Lokalen har varit uthyrd vid 28 tillfällen under verksamhetsåret till boende på Krönet. Vidare har lokalen även använts av föreningens fritidskommitte för en mängd olika aktiviteter. PRO Krönet har dessutom använt lokalen för sina föreningsmöten.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande reparationer och planerat underhåll utförts

Vattenskada på Fg. 39 åtgärdad till en kostnad av 18 559 kr, varav försäkringsbolaget ersätter skadan med 10 864 kr.

Renovering av entrepartierna på block I utfördes till kostnad av 32 769 kr.

Blomsterrabatt har i ordning ställts av Gatubolaget till kostnaden av 8 438 kr.

En stor vattenläcka på Fg. 4 har åtgärdats till totalkostnaden av 110 053 kr, varav försäkringsbolaget ersatt skadan med 60 961 kr.

Tvättstugorna vid Fg. 27 och 37 renoverade till kostnaden av 55 000 kr.

Hissarna i block I har åtgärdats och besiktigats till en kostnad av 33 050 kr.

Rengöring av imkanalerna samt brandskyddskontroll har kostat 75 038 kr.

Renoveringen av ventilhuvorna i låghusens tak har kostat 19 100 kr.

Målningsarbeten utförda på entreer i block II har kostat 8 213 kr.

Tre stuprör på Fg. 4, 17 och 19 har bytts ut till kostnaden av 24 000 kr.

Vattenskada på Fg. 13 som nu åtgärdats till kostnaden av 59 709 kr.

Under året har följande investeringar gjorts

Inköp av en digitalkamera för att dokumentera stambytet m.m. Kostnaden uppgår till cirka 7 750 kr inkl tillbehör. Inköp av manuell sopmaskin till kostnaden 4 590 kr.

Under verksamhetsåret har föreningen köpt in två lägenheter samt hyrt en lägenhet under 6 månader för att ge medlemmar som är i stort behov av alternativt boende under stambytet en sådan möjlighet. Totalt har föreningen med sin gästlägenhet 3 lägenheter för alternativt boende. Dessa lägenheter kommer att säljas när renoveringen är klar (förutom nuvarande gästlägenhet). Styrelsen förväntar sig att kunna sälja dessa lägenheter till samma pris eller högre, varför föreningen inte kommer att förlora annat än uteblivna hyresintäkter i sämsta fall. Kostnaderna för stambytet kommer att redovisas när hela arbetet är slutfört och kostnaderna kan summeras.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Stambytet som påbörjats under verksamhetsåret fortsätter även under nästa verksamhetsår. Från och med 1 juli 2002 måste hyran höjas med 5 % och året därefter höjs hyran med 5 % till på grund av kostnaderna för stambytet.

FÖRENINGSPRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2001 på Forum Kortedal Torg. Kallelse hade inom stadgeenlig tid utdelats till samtliga lägenheter och dessutom anslagits i samtliga entreer och hissar. 150 personer deltog, representerande 121 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 18 lägenheter överlåtits, varav 11 är nya medlemmar. Två av dessa lägenheter har köpts in av föreningen. HSB Göteborg har även en medlemsandel.

Styrelse samt suppleanter

| | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|
| Ordförande | Lennart Björk | vald t.o.m. årsstämman 2003 |
| Vice ordförande | Håkan Söderqvist | vald t.o.m. årsstämman 2002 |
| Sekreterare | Lars Andersson | vald t.o.m. årsstämman 2002 |
| Vice sekreterare | Katarina Ahlberg | vald t.o.m. årsstämman 2003 |
| Ledamot | Christer Karlsson | vald t.o.m. årsstämman 2002 |
| Ledamot | Per Sörensen | vald t.o.m. årsstämman 2003 |
| HSB ledamot | Jan Hartmann | |
| Suppleant | Nils Bergham | vald t.o.m. årsstämman 2003 |
| Suppleant | Ing-Britt Tivholm | vald t.o.m. årsstämman 2002 |

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har 12 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 75 000 kr enligt beslut på årsstämman. Även för föreningens revisor har motsvarande höjning på 7,15 % skett 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

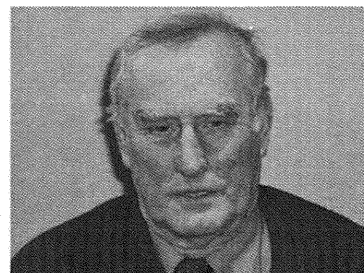
Föreningens representanter i HSB-förenings fullmäktige har varit Christer Karlsson och Håkan Söderqvist som ordinarie samt Lars Andersson och Lennart Björk som suppleanter.

Valberedning

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

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman: Stig Johnsson
Fastighetskötare: Roy Boström
Lennart Sjöström.
Lokalvårdare: Pamela Lehtinen
Maire Lehtinen.





Fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har följande barnaktiviteter genomförts:

Söndagsbio, femkamp, korvgrillning, poängpromenad och julgransplundring.

För vuxna har programmet varit

Temakvällar med egna aktiviteter, besök av trubaduren Magnus Ekman samt jorden runt seglarna Heinz och Miriam Roegner, tipsextra, poängpromenader, vårstädning, vinprovning, luciafirande samt boulespel.

Väv och pysselgrupperna har även i år fungerat till deltagarnas stora belåtenhet. Ledarna för detta har varit Siv Fernström och Marianne Berghamn.

Fritidskommittén tackar alla på krönet som gjort vårt arbete glädjande med att delta i våra aktiviteter. Under året har fritidskommittén haft följande sammansättning:

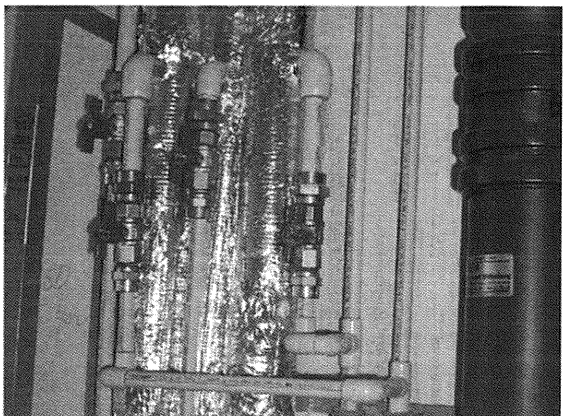
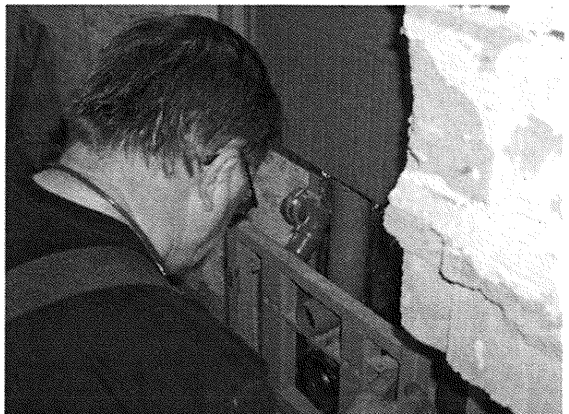
Ulla Stjernman
Macarena Robles
Jeanette Björk
Leif Simonsson

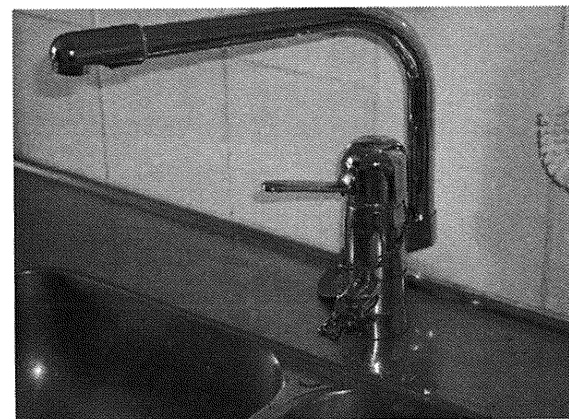
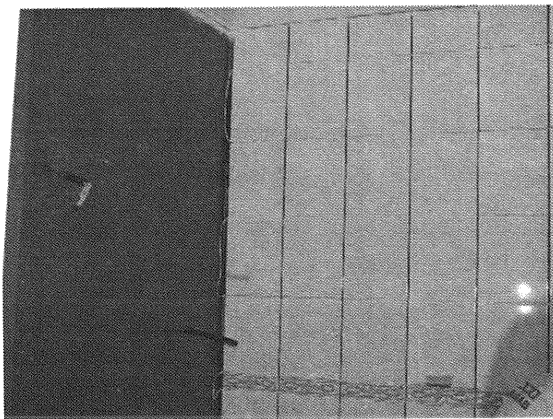
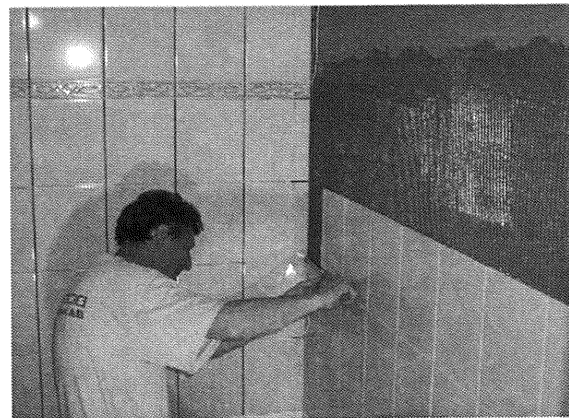
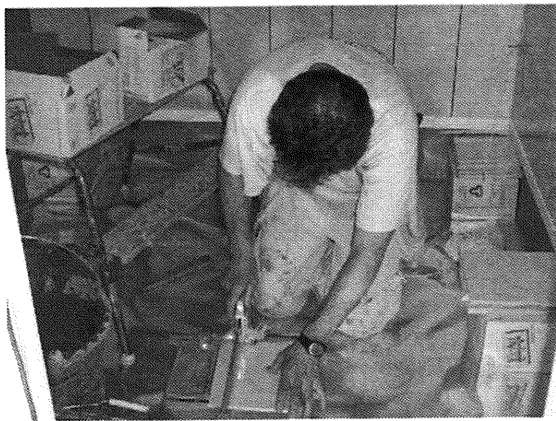
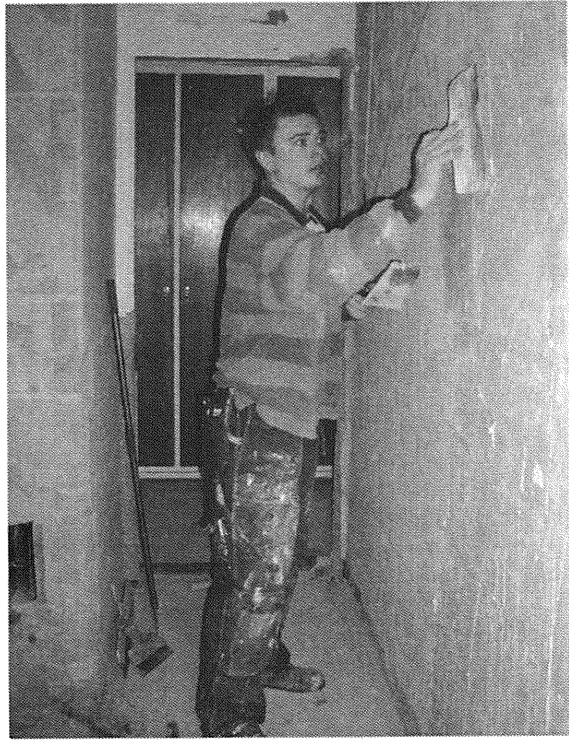
Monica Karnaris,
AnnMarie Lundström
Dan Ehrencrona





BILDER FRÅN STAMBYTET OCH BADRUMSRENOVERINGEN





EKONOMIN

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, 47 784 kronor, avsätts till dispositionsfond.



HSB Brf KRÖNET

| Resultaträkning | | 2001-07-01 - 2002-06-30 | 2000-07-01 - 2001-06-30 |
|----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 287 775 | 11 279 561 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 1, 3 | -5 678 927 | -5 428 825 |
| Underhåll | Not 4 | -1 277 000 | -1 277 000 |
| Fastighetsskatt | | -362 374 | -646 648 |
| Tomträttsavgäld | | -463 860 | -463 860 |
| Avskrivningar | Not 5 | -880 109 | -855 730 |
| | | <u>-8 662 270</u> | <u>-8 672 063</u> |
| Bruttoresultat | | 2 625 505 | 2 607 498 |
| Jämförelsestörande poster | Not 6 | -2 300 000 | -2 000 000 |
| Rörelseresultat | | 325 505 | 607 498 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | Not 7 | 817 893 | 740 454 |
| Räntekostnader | | -1 095 614 | -1 228 837 |
| | | <u>-277 721</u> | <u>-488 383</u> |
| Årets resultat | | 47 784 | 119 115 |



HSB Brf KRÖNET

| Balansräkning | | 2002-06-30 | 2001-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8 | 24 807 882 | 25 646 714 |
| Inventarier | Not 8 | 89 843 | 117 457 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | 7 660 288 | 185 189 |
| | | <u>32 558 013</u> | <u>25 949 360</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 9 | 3 000 955 | 3 000 949 |
| | | <u>3 000 955</u> | <u>3 000 949</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 558 968 | 28 950 309 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Lager av lägenheter | Not 10 | 417 260 | 77 260 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 0 | 241 |
| Skattefordringar | | 617 320 | 228 195 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 359 908 | 730 722 |
| | | <u>977 228</u> | <u>959 158</u> |
| Kortfristiga placeringar | | 9 000 000 | 16 000 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg | | 10 634 841 | 3 572 207 |
| | | <u>10 634 841</u> | <u>3 572 207</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 029 329 | 20 608 625 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>56 588 297</u> | <u>49 558 934</u> |



HSB Brf KRÖNET

| Balansräkning | 2002-06-30 | 2001-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | Not 12 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Insatser | 1 331 938 | 1 331 938 |
| | <u>1 331 938</u> | <u>1 331 938</u> |
| Fritt eget kapital | | |
| Dispositionsfond | 247 614 | 128 499 |
| Årets resultat | 47 784 | 119 115 |
| | <u>295 398</u> | <u>247 614</u> |
| Summa eget kapital | 1 627 336 | 1 579 552 |
| Avsättningar | | |
| Fond för yttre underhåll | 19 771 835 | 16 319 305 |
| Fond för inre underhåll | 3 426 079 | 3 042 282 |
| Underhållsfond | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | <u>26 197 914</u> | <u>22 361 587</u> |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | |
| | 23 058 786 | 23 531 205 |
| | <u>23 058 786</u> | <u>23 531 205</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 4 123 929 | 555 315 |
| Övriga skulder | 107 670 | 52 047 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | |
| | 1 472 662 | 1 479 227 |
| | <u>5 704 261</u> | <u>2 086 589</u> |
| Summa skulder | 54 960 961 | 47 979 381 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>56 588 297</u> | <u>49 558 934</u> |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Panter för fastighetslån | 27 279 300 | 27 279 300 |
| Ansvarsförbindelser | | |
| Fastigo | 16 976 | 16 185 |

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Från och med 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen.

Byggnader

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

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år 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

| | <u>Innevarande år</u> | <u>Föregående år</u> |
|--------------|-----------------------|----------------------|
| Män | 3 | 3 |
| Kvinnor | 2 | 2 |
| <i>Summa</i> | 5 | 5 |

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

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 74 998 | 69 990 |
| Arvode föreningsrevisor | 7 715 | 7 200 |
| Arvode förtroendemän | 90 000 | 86 800 |
| Löner och andra ersättningar | 2 767 | 2 371 |
| Sociala kostnader | 48 818 | 47 511 |
| <i>Summa</i> | <u>224 298</u> | <u>213 872</u> |



HSB Brf KRÖNET

| Noter | 2001-07-01 - | 2000-07-01 - |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2002-06-30 | 2001-06-30 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 848 808 | 809 248 |
| Sociala kostnader | 225 067 | 224 205 |
| <i>Summa</i> | <u>1 073 875</u> | <u>1 033 453</u> |
| Totalt | 1 298 173 | 1 247 325 |
| Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 3. | | |
| Not 2 | | |
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 11 392 966 | 11 397 408 |
| Hyror | 611 348 | 570 530 |
| Övriga intäkter | 12 269 | 42 829 |
| Brutto | <u>12 016 583</u> | <u>12 010 767</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -28 809 | -31 206 |
| Avsatt till inre fond | -699 999 | -699 999 |
| Nettoomsättning | <u>11 287 775</u> | <u>11 279 561</u> |
| Not 3 | | |
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 388 388 | 1 448 736 |
| Reparationer | 321 558 | 137 111 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning: | | |
| El | 447 393 | 447 780 |
| Uppvärmning | 1 737 312 | 1 742 935 |
| Vatten | 386 549 | 433 706 |
| Sophämtning | 295 754 | 219 080 |
| Övriga avgifter | 215 030 | 173 212 |
| Förvaltningsarvoden inkl revision | 274 948 | 263 700 |
| Övriga driftskostnader | 611 995 | 562 567 |
| | <u>5 678 927</u> | <u>5 428 825</u> |
| Not 4 | | |
| Periodiskt underhåll | | |
| Underhåll | 124 470 | 333 740 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 1 277 000 | 1 277 000 |
| Disposition ur fond för yttre underhåll | -124 470 | -333 740 |
| | <u>1 277 000</u> | <u>1 277 000</u> |



HSB Brf KRÖNET

| Noter | 2001-07-01 - | 2000-07-01 - |
|--|------------------|------------------|
| | 2002-06-30 | 2001-06-30 |
| Not 5 | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 701 239 | 678 000 |
| Porttelefonanläggning (år 5 av 10) | 58 427 | 58 400 |
| Lekplats (år 4 av 10) | 46 108 | 46 108 |
| Ombyggnad föreningslokal (år 3 av 20) | 33 058 | 33 056 |
| Inventarier | 41 277 | 40 166 |
| | <u>880 109</u> | <u>855 730</u> |
| Not 6 | | |
| Jämförelsestörande poster | | |
| Avsättning utöver plan till föreningens yttre fond | 2 300 000 | 2 000 000 |
| | <u>2 300 000</u> | <u>2 000 000</u> |
| Not 7 | | |
| Ränteintäkter och likn. resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 66 274 | 64 528 |
| Skattefria ränteintäkter | 9 548 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 742 071 | 675 926 |
| | <u>817 893</u> | <u>740 454</u> |

**Noter****2002-06-30****2001-06-30****Not 8 Materiella anläggningstillgångar****Byggnader, ombyggnader, ROT**

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 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 |
| Summa anskaffningsvärde | 37 314 261 | 37 314 261 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -9 521 759 | -8 843 759 |
| Fasadrenovering | -289 945 | -289 945 |
| Garage | -872 000 | -872 000 |
| Antennanläggning Kabel-TV | -545 807 | -545 807 |
| Porttelefonanläggning | -233 600 | -175 200 |
| Lekplats | -138 324 | -92 216 |
| Ombyggnad föreningslokal | -66 112 | -33 056 |
| <i>Summa ingående avskrivningar</i> | <i>-11 667 547</i> | <i>-10 851 983</i> |
| Årets avskrivning | -838 832 | -815 564 |
| Summa utgående avskrivningar | -12 506 379 | -11 667 547 |

Bokfört värde**24 807 882 25 646 714****Taxeringsvärde för Kortedala 40:4, 40:5, 44:2 och 44:4**

| | 2002-06-30 | 2001-06-30 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 70 439 000 | 61 071 000 |
| Mark | 21 829 000 | 18 924 000 |
| | 92 268 000 | 79 995 000 |

**Noter** **2002-06-30** **2001-06-30****Inventarier**

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 258 842 | 225 813 |
| Årets anskaffningar | 13 663 | 33 029 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>272 505</u> | <u>258 842</u> |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -141 385 | -101 219 |
| Årets avskrivningar | -41 277 | -40 166 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-182 662</u> | <u>-141 385</u> |
| | | |
| Bokfört värde | 89 843 | 117 457 |

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

| | | |
|---|------------------|------------------|
| En andel i HSB Göteborg ekonomiska förening | 500 | 500 |
| Fyra andelar i Folkteatern | 200 | 200 |
| Insats Fonus | 255 | 249 |
| Aktieindexobligation HSB Världen 25* | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | <u>3 000 955</u> | <u>3 000 949</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

| | | |
|-----------------|----------------|---------------|
| Lägenhet nr 7 | 77 260 | 77 260 |
| Lägenhet nr 70 | 180 000 | 0 |
| Lägenhet nr 238 | 160 000 | 0 |
| | <u>417 260</u> | <u>77 260</u> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fora, pension- och försäkringspremier | 7 333 | 0 |
| comhem, kabel-TV | 45 338 | 29 999 |
| Renhållningskostnad | 0 | 30 700 |
| Föreningsavgifter | 69 708 | 69 708 |
| Tomträttsavgälder | 0 | 115 715 |
| Kone, hissreparation | 8 452 | 0 |
| Upplupen ränteintäkt reverser | 196 333 | 448 000 |
| Upplupen ränteintäkt avräkningskonto | 32 744 | 36 600 |
| | <u>359 908</u> | <u>730 722</u> |



Noter

2002-06-30 2001-06-30

Not 12 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Disp.fond | Årets resultat |
|-------------------------------|-----------|-----------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 331 938 | 128 499 | 119 115 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut: | 0 | 119 115 | -119 115 |
| Förändring under året | 0 | 0 | 47 784 |
| Belopp vid årets slut | 1 331 938 | 247 614 | 47 784 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Ränte- ändring | Belopp | Nästa års amortering |
|----------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 4,29% | 2004-04-30 | 1 221 900 | 26 000 |
| Stadshypotek | 4,80% | Rörligt | 1 489 030 | 31 348 |
| Stadshypotek | 5,32% | 2005-04-30 | 1 501 848 | 30 652 |
| Stadshypotek | 4,29% | 2004-04-30 | 1 197 936 | 25 488 |
| Stadshypotek | 5,32% | 2005-04-30 | 3 430 000 | 70 000 |
| Stadshypotek | 5,00% | 2002-09-16 | 2 579 848 | 52 652 |
| Stadshypotek | 5,00% | 2002-09-16 | 490 000 | 10 000 |
| Stadshypotek | 4,95% | Rörligt | 1 351 262 | 0 |
| Stadshypotek | 5,00% | 2002-09-16 | 1 862 000 | 38 000 |
| Nordea Hypotek | 4,71% | 2003-09-17 | 5 210 752 | 112 728 |
| Nordea Hypotek | 5,80% | 2004-12-15 | 2 724 210 | 54 760 |
| | | | 23 058 786 | 451 628 |

Av ovanstående skulder till kreditinstitut förfaller 0 kr efter fem år



Noter

2002-06-30

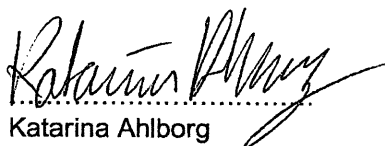
2001-06-30

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Plusenergi, el | 19 757 | 0 |
| HSB Certifiering | 9 375 | 0 |
| Förutbetalda hyror | 951 997 | 933 190 |
| Uttagsskatt | 288 070 | 262 962 |
| Löneskatt | 8 565 | 8 235 |
| Upplupna semesterlöner | 75 236 | 102 507 |
| Sociala avgifter uppl. semesterlöner | 20 931 | 33 827 |
| Upplupna räntekostnader | 98 732 | 138 506 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 472 663 | 1 479 227 |

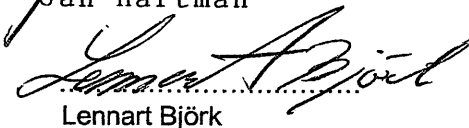
Göteborg

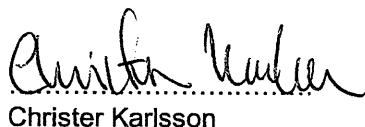
2002-09-26


Katarina Ahlberg

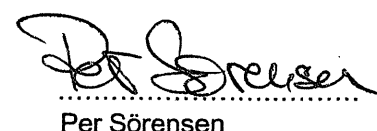

Lars Andersson


Jan Hartman

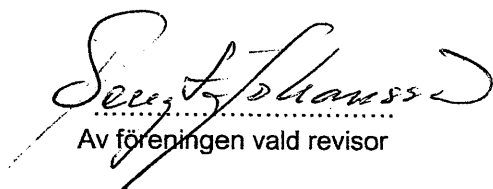

Lennart Björk


Christer Karlsson


Håkan Söderqvist


Per Sörensen

Vår revisionsberättelse har 2002-10-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av Borevision AB förordnad revisor

Per-Arne Borg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2001-07-01 - 2002-06-30.

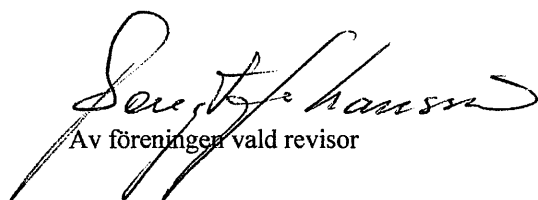
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

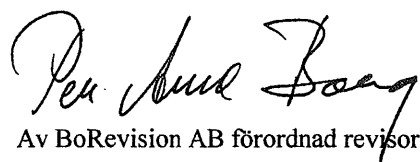
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 ersättningskyldig 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.

Göteborg 2002-10-10


Av föreningen vald revisor


Av BoRevision AB förordnad revisor

Per-Arne Borg



Certifiering

Styrelsens Planering

för HSB:s bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg upprättad år 2002

**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.

I n n e h å l l

| | |
|---------------------------|-----------|
| 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 |
| Risikanalyser | sid 11 |
| Risikanalyser 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.

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 3 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 2 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 2001-09-11 fastställt målen.

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

Utbildning:

Under 2001 har samtliga styrelseledamöter genomgått kvalitetsskolan. En ledarmot har genomgått en miljökurs i HSB:s regi.

Underhåll:

Styrelsen har förhandlat fram ett avtal med Skanska om ett totalentreprenad för stambyte/badruvsrenoveringen. Avtalet undertecknades 19 dec -2001 .Under verksamhetsåret har styrelsen haft 6 st projekteringsmöten samt 5 st byggmöten angående stambyte/badruvsrenoveringen med HSB-konsulterna Kjell Ridderstråle och Percy Pettersson samt Skanskas representanter P.O Elving och Jens Lundén.

Projekteringsmötena har varit till för att lösa olika problem som uppstått innan bygget riktigt har startat

Byggmötena diskuteras och beslutas frågor och problem som uppstår under arbetets gång. Byggmötena är ett protokollfört beslutmöte.

Miljö:

Stambyte/badruvsrenovering är under genomförande.

Ekonomi:

Väntar på att stambyte/badruvsrenoveringen 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.
En övergripande besiktning samt uppdatering av planen har utförts Maj 2002.

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

Under besiktningen 2002 deltog Lennart Björk 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 2.066.000 kr/år eller 90,37 kr/kvm och år.
Föreningen fonderar enligt 30-års planen.

Ekonomisk planering

A. Styrelsens antagande beträffande inflation, uppräknig av lokalhyror, 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 5,0 % (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 juni 2002.
Styrelsen antog uppdatering 2002-09-26 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 månadsavgiftsutvecklingen (bostäder) för de närmaste tre åren anges. (Bygger på aktuella kostnader, underhållsplan, antagande och kostnadsutveckling.)

Är under verksamhetsåret 2002-2003 5%

2003-2004 5%

2004-2005 eventuellt kan en avgiftshöjning inte uteslutas beroende på var de slutliga kostnaderna för pågående byggprojekt hamnar.

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 Helena Sammels 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 2002-08-26

| Långivare | Lånestorlek | Ränta | Amortering | Bindningstid |
|----------------|-------------------|-------|------------|--------------|
| Stadshypotek | 1 221 900 | 4,29 | | 2004-04-30 |
| Stadshypotek | 1 489 030 | 4,80 | | Rörligt |
| Stadshypotek | 1 501 848 | 5,32 | | 2005-04-30 |
| Stadshypotek | 1 197 936 | 4,29 | | 2004-04-30 |
| Nordea hypotek | 2 724 210 | 5,80 | | 2004-12-15 |
| Stadshypotek | 3 430 000 | 5,32 | | 2005-04-30 |
| Nordea hypotek | 5 210 752 | 4,71 | | 2003-09-17 |
| Stadshypotek | 2 579 848 | 5,00 | | 2002-09-16 |
| Stadshypotek | 490 000 | 5,00 | | 2002-09-16 |
| Stadshypotek | 1 351 262 | 4,95 | | Rörligt |
| Stadshypotek | 1 862 000 | 5,00 | | 2002-09-16 |
| Summa | 23 058 786 | | | |

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 2002 byggnader 70.439.000
mark 21.829.000

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 2002-11-06

Till styrelsen för

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

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 2000-2001 fastställdes på ordinarie föreningsstämma den 30 november 2001
- Underhållsplan för 5 resp 30 år uppdaterad 2002-04-30.
- 5-årsprognos för åren 2002 – 2005 uppdaterad 2001-05-27.
- Budget för räkenskapsår 2002-07-02 – 2003-06-30 fastställdes 2002-05-17

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader förefaller 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 har påbörjats under räkenskapsåret 2001-2002. Den kalkylerade kostnaden är satt till 59 miljoner kr, varav 22 miljoner kr beräknas utgöra underhåll och täckas av uttag ur fond för yttre underhåll. Resterande 37 miljoner kr avses skrivas av rakt på 30 år.

I kalkylen täcks vissa merkostnader upp i angivna avgifts höjning med 5% 2002-07-01.

I planeringsdokumentet nämns avgiftshöjning på 5-10% från 2002-07-01-2004-07-01.

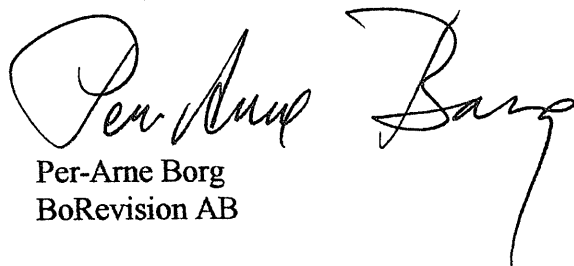
Det framtida ränteläget är osäkert och kan medföra kostnader utöver de kalkylerade. Som angivits kommer nyupplåning ske med 37 miljoner kr.

Vid nyupplåning och ränteomsättning av lån inom prognosperioden har kalkylerats med en Räntesats på 6%, 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 att ligga under den i kalkylen angivna.

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

Göteborg 2002-11-06


Per-Arne Borg
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 förenings 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 erlägga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettiopårsperiod. Den avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

