

Årsredovisning

2002 - 2003



HSB's Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg

KALLELSE

Välkomna till föreningsstämman för HSB Bostadsrättsföreningen Krönet

Datum: ONSDAGEN DEN 26 NOVEMBER 2003

Tidpunkt: 19.00

Lokal: A-salen i FORUM, Kortedala Torg

OMBUDSFULLMAKT

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

Innehar flera medlemmar bostadsrätten 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 2003

Ombudet:

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

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2003

Bostadsrätthavare

Lägenhetsnummer

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Krönet onsdagen den 26 november 2003,
kommer _____ personer från lägenhet nr _____

Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas till fastighetsexpeditionen senast den 19 nov.

DAGORDNING:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Styrelsens verksamhetsplanering
12. Certifieringsrevisorers utlåtande
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden för styrelse samt revisor
15. Beslut av inriktningsmål för föreningen
16. Val av styrelseledamöters och suppleanter
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fritidskommitté
20. Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
21. Motioner
22. Övrigt anmälda ärenden
23. Avslutning

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg**

Org. nr: 757200-9145

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2002-07-01 – 2003-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB 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.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Badrumsrenoveringen startade den 2 april 2002 och är nu nästan klar. Uppgångarna 10, 12 och 14 i höghuset återstår under hösten. Enligt den reviderade planen för ombyggnaden så skall renoveringen vara avslutad den 20 oktober i år.

För att underlätta för medlemmarna har föreningen under verksamhetsåret köpt in en lägenhet till, utöver de två som redan köptes in föregående år. Lägenheterna har använts för evakuering av medlemmar, som av medicinska skäl inte har kunnat bo kvar i sin lägenhet under renoveringen. Under hösten minskar behovet och styrelsen kommer att kunna sälja dessa lägenheter till högre priser än man köpt dem för. Denna vinst förväntas kompensera de uteblivna hyresintäkter på lägenheterna.

Styrelsen har också tecknat ett avtal om uppkoppling av föreningen mot internet med Bredbandsbolaget (BBB). Vidare har ett avtal tecknats med Optotech om att bygga fastighetsnätet och anslutningarna till de enskilda lägenheterna. Uppkopplingen skall vara klar i augusti 2003 för anslutning och medlemmarna kan därmed teckna abonnemang med BBB om man så önskar. Även telefoni via bredbandsuttaget kommer att erbjudas medlemmarna. De uppgångar som inte är klara med renoveringen kommer att erbjudas dessa möjligheter senare under hösten. Föreningen betalar för nätet men medlemmarna får själva teckna abonnemang om man så önskar och betala för dessa tjänster.

Ett nytt elavtal för fastighetsdelen har tecknats med Plusenergi för perioden 2003-07-01 till 2005-12-31. Föreningen har fått ett mycket lågt pris på 29,5 öre/KWh för 2003, och 27,0 öre/KWh för 2004 och för 2005 är priset 25,5 öre/KWh.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen byggdes 1960 och omfattar 4 fastigheter som har beteckningarna Kortedala 44:2, 40:4, 40:5 samt 44:4. Produktionskostnad år 1960 var på 14,9 Mkr, vilket omräknat i dagens penningvärde motsvarar 137 Mkr. Taxeringsvärdet år 2003 är

Byggnader	70 439 000 kr
Mark	21 829 000 kr

I dessa fastigheter finns sammanlagt 371 lägenheter, varav en är gästlägenhet, som kan hyras av medlemmarna. Under verksamhetsåret har lägenheten i huvudsak varit använd som evakueringslägenhet. Vidare har föreningen 8 lokaler varav en samlingslokal "Träffpunkten" finns för uthyrning. Denna lokal har varit uthyrd vid 20 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.

Totalt omfattar föreningen följande lägenheter och lokaler:

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

Total lägenhetsyta, medellägenhetsyta samt lokalyta:

Lägenhetsyta	22 860 m ²
Medellägenhetsyta	62 m ²
Lokalyta	605 m ²

Garage och parkeringsplatser:

Garageplatser	109 st
Parkeringsplatser	197 st

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande reparationer och planerat underhåll utförts

Vattenskada på Fg. 12 har åtgärdats till en kostnad av 11 493 kr.

Med anledning av att balkongruta har ramlat ner har samtliga balkonger på översta våningen besiktigats och stag har satts upp för att säkra rutorna. Totalkostnad 114 525 kr.

Vid fasadrenovering på block I och III har man sett över samtliga fogar och lagat skadade samt bytt fönsterbalkarna. Hydrofobering har därefter utförts. Totalkostnad 431 616 kr.

Utsliten tvättmaskin har bytts till kostnaden av 32 525 kr samt centrifug för 18 700 kr.

Underhåll av hissarna, kostnad 7 454 kr.

Stora sprickor på parkeringsdäcket har lagats till kostnaden av 68 125 kr.

Under året har följande investeringar gjorts

Nya planteringar vid block IV är klart. Kostnader 375 000 kr. Konsultkostnader tillkommer.

Inköp av lägenhet på Fg. 49 för att användas som evakueringslägenhet under renoveringen.

Kostnaden 210 000 kr plus uteblivna avgifter under stambytet kommer föreningen förmodligen att få tillbaka i samband med försäljning.

Räcke har satts upp framför Träffpunkten för att förhindra parkering på stenplattorna.

Kostnad 29 500 kr.

Kostnaderna för stambytet kommer att redovisas när hela arbete är slutfört och kostnaderna kan summeras.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Stambytet som påbörjats under föregående verksamhetsåret fortsätter även under nästa verksamhetsår. De nya stammarna och badrummen förväntas fungera under 45 år.

Kostnader för vattenskador och liknande kan förhoppningsvis minskas som följd av renoveringen.

Bredband har installerats i föreningen. Dagens tjänster omfattar internetanslutning samt billigare telefoni via bredband. Fler tjänster kan förväntas under åren framöver.

Från och med 1 juli 2003 måste avgiften höjas med 5 % och året därefter kan avgiften behöva höjas med 5 % till på grund av kostnaderna för stambytet och ökade kostnader för avgifter m.m.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2002 på Forum Kortedal Torg.

Kallelse hade inom stadgeenlig tid utdelats till samtliga lägenheter och dessutom anslagits i samtliga entreer och hissar. 177 personer deltog, representerande 133 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 20 lägenheter överlåtits. En lägenhet 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 2004
Sekreterare	Lars Andersson	vald t.o.m. årsstämman 2004
Vice sekreterare	Katarina Ahlborg	vald t.o.m. årsstämman 2003
Ledamot	Christer Karlsson	vald t.o.m. årsstämman 2004
Ledamot	Per Sörensen	vald t.o.m. årsstämman 2003
HSB ledamot	Roland Nyström	
Suppleant	Nils Bergham	vald t.o.m. årsstämman 2003
Suppleant	Ing-Britt Tivholm	vald t.o.m. årsstämman 2004

Styrelsemöten samt byggmöten

Under verksamhetsåret har 12 protokollförda styrelsemöten hållits. Vidare har även 11 byggmöten hållits med representanter för Skanska samt våra konsulter från HSB Gbg.

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 80 000 kr enligt beslut på årsstämman. Även för föreningens revisor har motsvarande höjning på 6,67% skett enligt beslut på årsstämman. Ett extra arvode på 40 000 kr har utgått till styrelsen för de omfattande arbetsinsatserna som har utförts i samband med renoveringen.

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

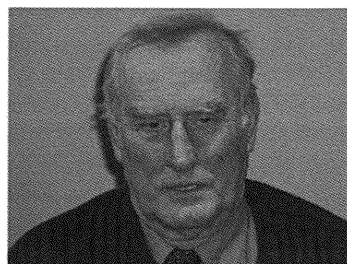
Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Karlsson och Håkan Söderqvist som ordinarie samt Lars Andersson och Lennart Björk som suppleanter.

Valberedning

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

Förtroendeman och anställda

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



Stig Johnsson



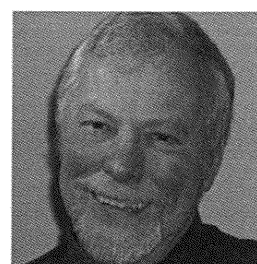
Pamela Lehtinen



Maire Lehtinen



Roy Boström



Lennart Sjöström

Fritidsverksamhet

Fritidskommittén har under verksamhetsåret genomfört 8 arbetsmöten för att ta fram aktiviteter som inkluderar alla åldersgrupper i föreningen.

Följande program har genomförts:

Hösten 2002

5-kamp för barn	12 deltagare	Boule-cup för vuxna	18 deltagare
Poängpromenad	35 - " -	Trivselkväll	inställd
Barnbio	10 - " -	Ljusstöpning	30 - " -
Trivselkväll	15 - " -	Barnbio	10 - " -
Luciafirande	92 - " -	Julgriskak	15 - " -
Nyårsfirande	28 - " -	Julgransplundring	30 - " -
Folkteatern	22 - " -	"Simon och Ekarna"	

Våren 2003

Påskpyssel för barn 2 dag.	27 deltagare	Vinprovning	15 deltagare
Nybörjarkurs schack 2 dag.	12 - " -	Konst och hantverksutställning	60 - " -
Poängpromenad	38 - " -	Vårstädning	60 - " -

Aktivitetserna ovan har varit uppskattade. På grund av att lokalen ej varit tillgänglig kunde två aktiviteter inte genomföras. Vid aktiviteterna har följande önskemål under nästa år framförts är att föräldrar deltar i pysselverksamheten, kväll med en trubadur, spelkväll en dag i veckan med bridge, schack, dart, biljard samt släktforskning

Som tidigare har det strävsamma paret S. Fernström och M. Bergham arbetat vidare med sina väv- och pysselgrupper. All heder för deras insats.

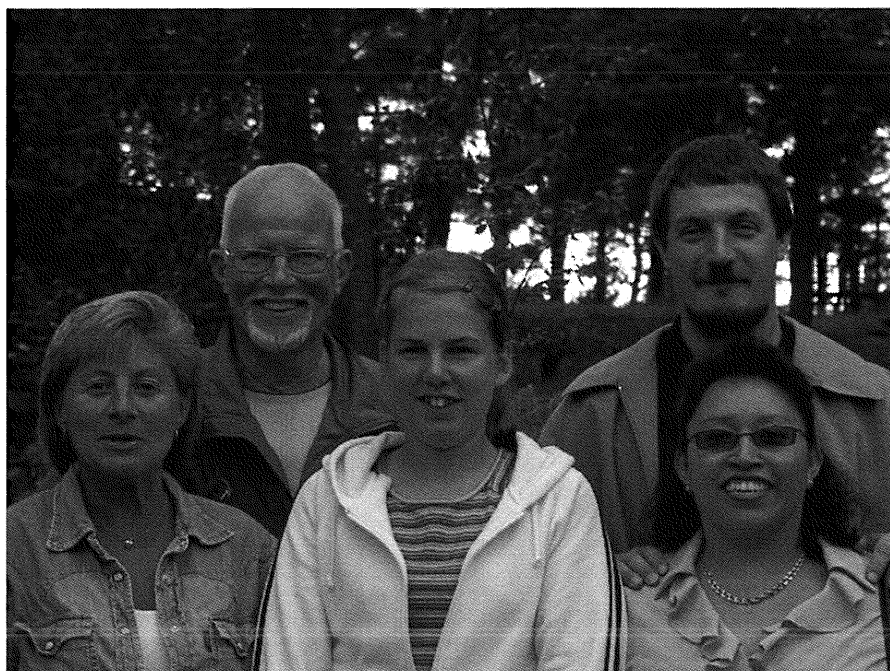
Boulespelet har fortsatt även under vintertiden med spel inomhus på Kviberg.

Alla förslag till aktiviteter lämnas till förtroendemans expedition på Fg. 19.

Märk kuvert med "Fritidskommittén".

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

Jeanette Björk	Anne-Marie Lundström	Ulla Stjernman
Macarena Balders	Lars Eriksson	Anders Bohlin
Leif Simonsson		





Vårstädningen är inte bara arbete utan även ett ypperligt tillfälle för oss medlemmar att träffas och umgås. Efter slit med rabatterna så bjöds det på grillad korv med dricka och kaffe. Det var 60 personer som deltog. På bilden ser vi bland annat Ulla Stjernman, Per Sörensen, Nils Bergham och Leif Simonsson.

EKONOMIN

Avgifter och hyror;

Under verksamhetsåret har avgifterna höjts med 5 % och uppgår till 523 kr/m². Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Styrelsen har under verksamhetsåret tagit upp två lån på totalt 20 000 000 kr som följd av kostnaderna för renoveringen. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 154 743 kr avsätts till dispositionsfonden.



HSB Brf KRÖNET

Resultaträkning		2002-07-01 - 2003-06-30	2001-07-01 - 2002-06-30
Nettoomsättning	Not 1	<u>11 848 399</u>	<u>11 287 775</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-6 703 671	-5 678 927
Underhåll	Not 3	-1 200 000	-1 277 000
Fastighetsskatt		-472 105	-362 374
Tomträttsavgäld		-462 875	-463 860
Avskrivningar	Not 4	<u>-925 465</u>	<u>-880 109</u>
		<u>-9 764 116</u>	<u>-8 662 270</u>
Bruttoresultat		2 084 283	2 625 505
Jämförelsestörande poster	Not 5	0	-2 300 000
Rörelseresultat		<u>2 084 283</u>	<u>325 505</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 6	272 067	817 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 753 334</u>	<u>-1 095 614</u>
		<u>-1 481 267</u>	<u>-277 721</u>
Resultat efter finansiella kostnader		<u>603 016</u>	<u>47 784</u>
Inkomstskatt		-448 273	0
Årets resultat		<u>154 743</u>	<u>47 784</u>



Balansräkning		2003-06-30	2002-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 8		
Byggnader		23 738 514	24 531 238
Mark och markanläggningar		568 035	276 643
Inventarier		91 935	89 843
Pågående nyanläggningar och förskott		42 442 138	7 660 288
		<u>66 840 622</u>	<u>32 558 012</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	3 000 968	3 000 955
		<u>3 000 968</u>	<u>3 000 955</u>
Summa anläggningstillgångar		69 841 590	35 558 967
Omsättningstillgångar			
Lager av lägenheter	Not 10	597 030	417 260
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 508	0
Skattefordran		293 049	617 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	377 913	359 908
		<u>676 470</u>	<u>977 228</u>
Kortfristiga placeringar		0	9 000 000
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		5 817 819	10 634 842
		<u>5 817 819</u>	<u>10 634 842</u>
Summa omsättningstillgångar		7 091 319	21 029 330
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 932 909</u>	<u>56 588 297</u>



Balansräkning		2003-06-30	2002-06-30
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 12		
Insatser		1 322 708	1 331 938
		<u>1 322 708</u>	<u>1 331 938</u>
Fritt eget kapital	Not 12		
Dispositionsfond		295 398	247 614
Årets resultat		154 743	47 784
		<u>450 141</u>	<u>295 398</u>
Summa eget kapital		1 772 849	1 627 336
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		20 829 265	19 771 835
Fond för inre underhåll		2 690 531	3 426 079
Underhållsfond		3 000 000	3 000 000
		<u>26 519 796</u>	<u>26 197 914</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 607 158	23 058 786
		<u>42 607 158</u>	<u>23 058 786</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 244 825	4 123 929
Övriga skulder	Not 14	56 540	107 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 731 741	1 472 662
		<u>6 033 106</u>	<u>5 704 261</u>
Summa skulder		75 160 060	54 960 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 932 909</u>	<u>56 588 297</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		45 679 300	27 279 300
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		17 605	16 976



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad av föreningslokal sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på porttelefonanläggning, lekplats samt markanläggning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående.

De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	3	3
Kvinnor	2	2
Summa	5	5



Noter	2002-07-01 -	2001-07-01 -
	2003-06-30	2002-06-30

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

Styrelsearvode	120 018	74 998
Arvode föreningsrevisor	8 232	7 715
Arvode förtroendeman	90 000	90 000
Löner och andra ersättningar	0	2 767
Sociala kostnader	60 717	48 818
<i>Summa</i>	<u>278 967</u>	<u>224 298</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	912 100	848 808
Sociala kostnader	256 944	225 067
<i>Summa</i>	<u>1 169 044</u>	<u>1 073 875</u>

Totalt **1 448 011** **1 298 173**

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	11 971 538	11 392 966
Hyror	588 510	611 348
Övriga intäkter	15 078	12 269
Brutto	<u>12 575 126</u>	<u>12 016 583</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 727	-28 809
Avsatt till inre fond	-699 999	-699 999
Nettoomsättning	<u>11 848 399</u>	<u>11 287 775</u>



HSB Brf KRÖNET

Noter	2002-07-01 - 2003-06-30	2001-07-01 - 2002-06-30
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 578 021	1 388 388
Reparationer	673 077	321 558
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	494 163	447 393
Uppvärmning	1 980 016	1 737 312
Vatten	399 536	386 549
Sophämtning	320 193	295 754
Övriga avgifter	292 069	215 030
Förvaltningsarvoden inkl revision	284 939	274 948
Övriga driftskostnader	681 657	611 995
	6 703 671	5 678 927
Not 3 Periodiskt underhåll		
Underhåll	142 570	124 470
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 200 000	1 277 000
Disposition ur fond för yttre underhåll	-142 570	-124 470
	1 200 000	1 277 000
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	701 239	701 239
Porttelefonanläggning, år 6 av 10	58 427	58 427
Lekplats, år 5 av 10	46 108	46 108
Ombyggnad föreningslokal, år 4 av 20	33 058	33 058
Markanläggning, år 1 av 10	37 500	0
Inventarier	49 133	41 277
	925 465	880 109
Not 5 Jämförelsestörande poster		
Avsättning utöver plan till föreningens yttre fond	0	2 300 000
Not 6 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	155 953	66 274
Skattefria ränteintäkter	9 110	9 548
Övriga ränteintäkter	107 004	742 071
	272 067	817 893
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 384 584	1 095 614
Övriga finansiella kostnader	368 750	0
	1 753 334	1 095 614



Noter

2003-06-30

2002-06-30

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, ombyggnader och 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
Ombyggnad föreningslokal	661 161	661 161
Summa anskaffningsvärde	<u>36 853 185</u>	<u>36 853 185</u>

Akkumulerade avskrivningar

Byggnader	-10 222 998	-9 521 759
Fasadrenovering	-289 945	-289 945
Garage	-872 000	-872 000
Antennanläggning Kabel-TV	-545 807	-545 807
Porttelefonanläggning	-292 027	-233 600
Ombyggnad föreningslokal	-99 170	-66 112

Årets avskrivning	<u>-792 724</u>	<u>-792 724</u>
Bokfört värde	23 738 514	24 531 238

Pågående nyanläggningar

Stamrenovering	41 740 263	7 660 288
Bredband	701 875	0
	<u>42 442 138</u>	<u>7 660 288</u>

Taxeringsvärde för Kortedala 40:4, 40:5, 44.2 och 44.4

	<u>2003-06-30</u>	<u>2002-06-30</u>
Byggnader	70 439 000	70 439 000
Mark	21 829 000	21 829 000
	<u>92 268 000</u>	<u>92 268 000</u>

**Noter****2003-06-30****2002-06-30****Mark- och markanläggningar**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Lekplats	461 076	46 108	184 433	230 535
Markanläggning	375 000	37 500	0	337 500
	<u>836 076</u>	<u>83 608</u>	<u>184 433</u>	<u>568 035</u>

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde			272 505	258 842
Årets anskaffningar			51 225	13 663
Utgående anskaffningsvärde			<u>323 730</u>	<u>272 505</u>
Ingående avskrivningar			-182 662	-141 385
Årets avskrivningar			-49 133	-41 277
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-231 795</u>	<u>-182 662</u>
Bokfört värde			91 935	89 843

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

En andel i HSB Göteborg Ekonomiska Förening	500	500
Fyra andelar i Folkteatern	200	200
Medlemskap i Fonus	268	255
Aktieindexobligation HSB Världen 25*	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
	3 000 968	3 000 955

*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	180 000
Lägenhet nr 238	160 000	160 000
Lägenhet nr 302	179 770	0
	<u>597 030</u>	<u>417 260</u>



Noter 2003-06-30 2002-06-30

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Föreningsavgift	69 708	69 708
HSB Göteborg, adm. arvode	61 693	
Fora, pension- och försäkringspremier	0	7 333
com hem, kabel-TV	52 537	45 338
Göteborgs Stad, tomträttsavgäld	115 715	0
Kone, hissreparation	0	8 452
Upplupen ränteintäkt reverser	0	196 333
Upplupen ränteintäkt avräkningskonto	78 260	32 744
	377 913	359 908

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 331 938	247 614	47 784
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:	0	47 784	-47 784
Förändring insatser	-9 230	0	0
Årets resultat	0	0	154 743
Belopp vid årets slut	1 322 708	295 398	154 743

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,29%	2004-04-30	2004-04-30	1 195 900	26 000
Stadshypotek	3,45%	Rörligt	Rörligt	1 457 682	31 348
Stadshypotek	4,95%	2008-04-30	2008-04-30	10 000 000	100 000
Stadshypotek	3,65%	Rörligt	Rörligt	480 000	0
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	2005-04-30	1 471 196	30 652
Stadshypotek	4,29%	2004-04-30	2004-04-30	1 172 448	25 488
Stadshypotek	4,98%	2011-06-01	2011-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	3,65%	Rörligt	Rörligt	2 527 196	0
Nordea	5,80%	2004-12-15	2004-12-15	2 669 450	54 760
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	2005-04-30	3 360 000	70 000
Nordea	4,71%	2003-09-17	2003-09-17	5 098 024	112 728
Stadshypotek	3,50%	Rörligt	Rörligt	1 351 262	0
Stadshypotek	3,65%	Rörligt	Rörligt	1 824 000	0
				42 607 158	450 976

Av ovanstående skulder till kreditinstitut är ett lån föremål för villkorsändring om mer än fem år.



HSB Brf KRÖNET

Noter	2003-06-30	2002-06-30
Not 14 Övriga skulder		
Arbetsgivaravgift, juni	25 252	52 276
Källskatt, juni	31 288	55 394
	<u>56 540</u>	<u>107 670</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Plusenergi	0	19 757
HSB Göteborg, Certifiering	9 375	9 375
Rikshiss AB	16 469	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 000 746	951 997
Uttagsskatt	298 590	288 070
Löneskatt	8 848	8 565
Upplupna semesterlöner	107 061	75 236
Sociala avgifter uppl. semesterlöner	29 785	20 930
Upplupna räntekostnader	260 867	98 732
	<u>1 731 741</u>	<u>1 472 662</u>

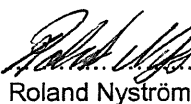
Göteborg 2003-09-24

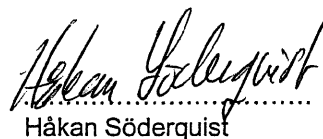

Katarina Ahlborg

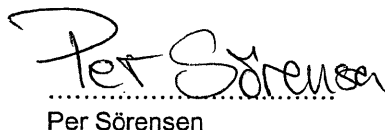

Lars Andersson


Lennart Björk


Christer Karlsson

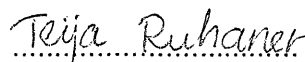

Roland Nyström


Håkan Söderquist


Per Sörensen

Vår revisionsberättelse har 2003-10-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Johansson
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av Borevision AB förordnad revisor
Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Krönet.

Org.nr: 757200-9145

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2002-07-01 – 2003-06-30.

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 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.

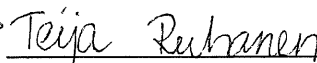
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 10/10 2003



Vald vid föreningsstämman



Teija Ruhanen
BoRevision AB



VERKSAMHETSPLAN

2003 - 2006

HSB GÖTEBORGS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

KRÖNET

Här redovisas styrelsen sin planering av bostadsrättsföreningens verksamhet utifrån de krav som ställs i Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av bostadsrättsföreningar

Innehåll:

Planering av underhåll
Ekonomisk planering
Information till medlemmarna



Underhåll

Underhållsåtgärder som planeras under de närmaste tre åren fem åren. Rekommenderad fondavsättning (Ja/Nej).

Budgetår	Planerad underhållsåtgärd	Kostnad (kkr)	Kostnaden inkluderad
2003-2004	Fasadarbeten (spritputsning)	69	Ja
2003-2004	Diverse målningsarbeten	158	Ja
2003-2004	OVK-besiktning	57	Ja
2003-2004	Utbyte centrifug	18	Ja
2004-2005	Utbyte centrifuger	37	Ja
2004-2005	Utbyte mangel	53	Ja
2004-2005	Renovering av torkrum	541	Ja
2004-2005	Fasadarbeten (spritputsning)	10	Ja
2005-2006	Hissrenovering	170	Ja
2005-2006	Fasadarbeten (spritputsning)	135	Ja

Modell för underhållsplan	Datum då planen fastställdes	Årligt avsättningsbehov till underhållsfond	Tidsperspektiv fondavsättning
MUFAB	2003-05-06	1 200 000 kr	30 år

Styrelsen försäkrar att

- underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Deltagare vid besiktningen	Funktion	Deltagare vid besiktningen	Funktion
Lennart Björk	Ordförande	Stig Johnsson	Förtroendeman

Styrelsen försäkrar att

- protokoll förts vid fastighetsbesiktningen 2003-05-06.
 fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

I sin årliga ekonomiska planering har styrelsen gjort följande ekonomiska antaganden för den närmaste

- treårsperioden femårsperioden. Antagandet avser uppräknings i procent per år i genomsnitt.

Inflation	Hysesintäkter	Driftskostnader	Taxeringsvärde	Tomträttsavgäld
+ 2 %	+ 5 %	+ 2 %	Se kommentar nedan	0 %

Taxeringsvärdet vid den förenklade fastighetstaxeringen som sker år 2004 väntas vara oförändrad i tre år. Vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007 räknar HSB med en höjning på 10 %. Uppgifterna är dock osäkra.



Uppskattning av ränteförändringar på lån för den närmaste treårsperioden femårsperioden

Långgivare	Belopp (kr)	Omsättning lånet	Dagens ränta	Ny ränta	Period
SE-banken	5 069 842	2006-09-28	4,35 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	1 195 900	2004-04-30	4,29 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	1 172 448	2004-04-30	4,29 %	5 %	Bunden
Nordea hypotek	2 669 450	2004-12-15	5,8 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	3 360 000	2005-04-30	5,32 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	1 471 196	2005-04-30	5,32 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	1 449 845	2003-07-08	3,45 %	4 %	Rörlig
Stadshypotek	480 000	2003-06-17	3,65 %	4 %	Rörlig
Stadshypotek	2 527 196	2003-06-17	3,65 %	4 %	Rörlig
Stadshypotek	1 351 262	2003-07-08	3,50 %	4 %	Rörlig
Stadshypotek	1 824 000	2003-06-17	3,65 %	4 %	Rörlig

Uppskattning av räntebidragsförändringar på lån för den närmaste treårsperioden

Långgivare	Datum	Bidrag (kr)
Stadshypotek	2004	270 000
	2005	540 000
	2006	540 000

Uppskattning av medelinkomstränta på inlåningskonton för den närmaste treårsperioden

Inlåningskonto / placering	Medelränta
HSB Avräkningskonto	1 %
HSB Revers (bunden placering)	4 – 5 %

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen i beskattningshänseende är att betrakta som

äkta bostadsföretag

oäkta bostadsföretag

Styrelsen har lagt fast sin ekonomiska prognos på styrelsemöte den 2003-05-15.

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

Datum	Årsavgift	Datum	Årsavgift	Datum	Årsavgift
2003-07-01	+ 5,0 %	2004-07-01	+ 5,0 %	2005-07-01	+ 3,0 %

Styrelsen har för det planerade underhållet räknat med följande form av finansiering

Budgetår	Underhållsåtgärd (se planerade underhållsåtgärder ovan)	Kostnad (kkr)	Finansiering	Årsavgift (Ja/Nej)
2003-2004	Fasadarbeten, målning, OVK, centrifug m.m.	302	Egna medel	Ja
2004-2005	Centrifuger, mangel, torkrum, fasadarbeten m.m.	641	Egna medel	Ja
2005-2006	Hissreovering och fasadarbeten	305	Egna medel	Ja

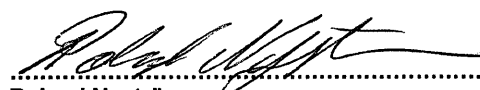
Information till medlemmarna

Under kommande verksamhetsår har styrelsen lagt fast följande vad gäller information till medlemmarna.

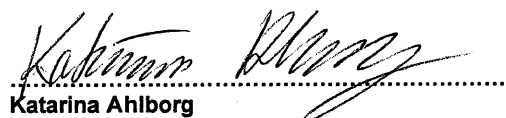
Typ av information	Information	Hanteringen av informationen	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktionspärm	Överlämnas vid överlåtelse	Varje överlåtelse
Skriftlig information	Nytt på krönet	Utskick i brevlådan	2 gånger per år
Inriktningsmål	Muntligt/skriftligt	Årstämman och förvaltningsberättelse	1 gång per år
Blockmöten	Muntligt		1 gång per år

HSB Bostadsrättsförening Krönet
Göteborg 2003-08-30


.....
Lennart Björk



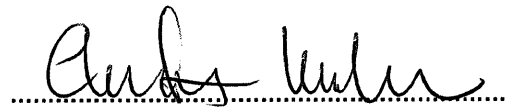
.....
Roland Nyström



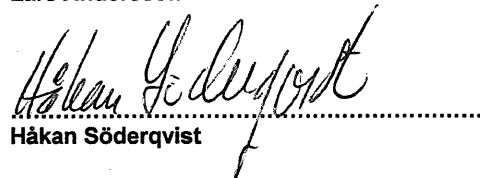
.....
Katarina Ahlberg



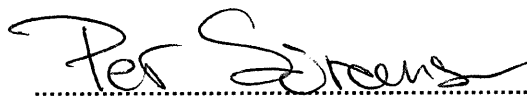
.....
Lars Andersson



.....
Christer Karlsson



.....
Håkan Söderqvist



.....
Per Sörensen



VERKSAMHETS- UPPFÖLJNING 2002 - 2003

HSB GÖTEBORGS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

KRÖNET

Här redovisas resultatet av styrelsens
verksamhetsuppföljning
utifrån de krav som ställs i
Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av
bostadsrättsföreningar

Innehåll:

Uppföljning av underhåll
Ekonomisk planering
Inriktningsmål
Information till medlemmarna



Uppföljning av underhåll

Planerade underhållsåtgärder som genomförts, senarelagt eller uteslutits. Ingår i planeringen för treårsperioden (Ja/Nej).

Åtgärd	Underhållsåtgärd	Klar	Ingår	Orsak
1	Fasadrenovering (spritputsning) + hydrofobering	Ja	Ja	Fuktskador på fasaden
2	Stuprör	Ja	Ja	Stöld
3	Utbyte centrifuger	Nej	Ja	Utslitna
4	Balkonger förstärkning med stag	Ja	Nej	Glasruta ramlat ner
5	Garage dillfog	Ja	Nej	Oplanerat slitage
6	Tvättmaskin	Ja	Ja	Oplanerat slitage
7	Stambytet	Nej	Ja	Planerad renovering
8	Torkutrustning	Nej	Ja	Under planering

Uppföljning av styrelsens ekonomiska planering

Föreningens kostnader för genomförda underhållsåtgärder i jämförelse med uppskattade kostnader i Underhållsplanen samt form av finansiering för dessa.

Åtgärd (se ovan)	Planerad kostnad (kr)	Verklig kostnad (kr)	Skillnad (kr)	Orsak	Finansiering
1	183 000	431 616	248 616	Större fuktskador	Egen
2	0	?		Stöld	Egen
3	18 271	18 700	429	Slitage	Egen
4	0	114 525	114 525	Oplanerad åtgärd	Egen
5	0	68 125	68 125	Slitage	Egen
6	30 329	32 525	2 196	Slitage	Egen
7	35 000 000	Pågående		Planerat underhåll	Ej klar
8	321 000	Under utredning		Under utredning	Egen

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långgivare	Belopp (kr)	Omsättning	Gammal ränta	Ny ränta	Omsätts
Stadshypotek (tre lån)	4 831 196	2003-06-14	5,0 %		
Spintab	4 831 196	2003-06-14		4,11 %	2007-06-14



Inriktningsmål

Föreningsstämman har lagt fast följande inriktningsmål. Nedan redovisas på vilket sätt och i vilken omfattning styrelsen genom mål, handlingsplaner och aktiviteter har beaktat inriktningmålen.

Inriktningsmål	Målsättning	Omfattning	Slutdatum
Utbildning styrelsen - " -	Grundkurs Certifieringskurs	Samtliga i styrelsen Samtliga i styrelsen	Ja 2003-07-01


Information till medlemmarna

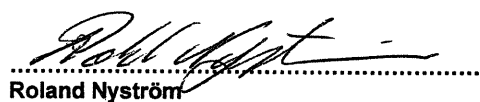
Nedan redovisas på vilket sätt och i vilken omfattning information till medlemmarna har skett under året.

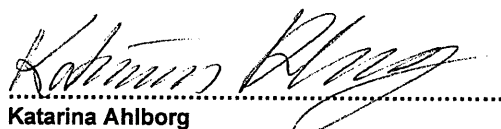
Typ av information	Informationsåtgärder	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktionspärm	Varje överlåtelse
Skriftlig information till medlemmar	Nytt på krönet utges efter jul och under sommaren.	2 gånger per år
Broschyr från BRF och Skanska	Information om installerad utrustning vid stambytet.	Till samtliga

HSB Bostadsrättsförening Krönet

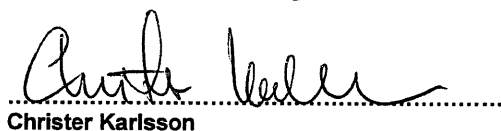
Göteborg 2003-08-30

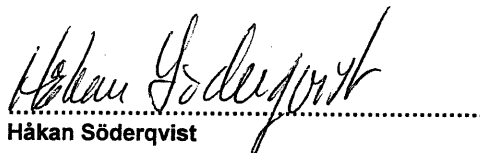

Lennart Björk

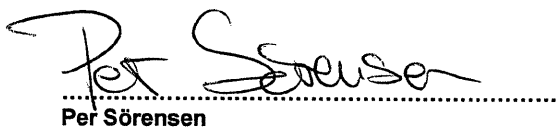

Roland Nyström


Katarina Ahlberg


Lars Andersson


Christer Karlsson


Håkan Söderqvist


Per Sörensen



**Till styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplan
- Underhållsplan
- den av styrelsen upprättade resultat- och balansräkning som ska behandlas på Föreningsstämman,
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- 10 års kalkyl

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

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7, 8 och 10 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 9, 11 och 12 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Göteborg den 10 oktober 2003
BoRevision AB

Teija Ruhanen

Teija Ruhanen

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 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.

