

Årsredovisning

2003 - 2004



HSBs Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg

KALLELSE

Välkomna till föreningsstämman för HSB Bostadsrättsföreningen Krönet

Datum: TORSDAGEN DEN 2 DECEMBER 2004

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 2004

Ombudet:

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

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2004

Bostadsrätthavare

Lägenhetsnummer

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Krönet torsdagen den 2 december 2004,
kommer _____ personer från lägenhet nr _____ Vegetarisk mat? _____

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. Certifieringsrevisorns utlåtande
 13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 14. Fråga om arvoden för styrelse, fritidskommitté samt revisor
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisor och suppleant
 17. Val av valberedning
 18. Val av fritidskommitté
 19. Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
 20. Motioner
 21. Övrigt anmälda ärenden
 22. Avslutning

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Krönet i Göteborg**

Org. nr: 757200-9145

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2003-07-01 – 2004-06-30

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 avslutades formellt den 20 oktober 2004. En del efterarbeten återstår dock.

Arbetet med att renovera om torkrummen har inletts vid Fg. 37 och 14. De gamla värme-fläktarna, som drog mycket el har ersatts med avfuktningssystem och rummen har totalrenoverats. Detta arbete kommer att fortsätta under nästa budgetår för att renovera samtliga torkrum. Renoveringen har fått vänta på att badrumsrenoveringen blivit klar eftersom en del rörledningarna även passerar torkrummen. Samtliga torkrum förväntas bli renoverade under budgetåret 2004-2005.

En uppgradering av kabel-TV nätet har skett under sommaren 2004 till modern standard. Även en del kablar har behövts bytas ut. Det nya kabel-TV nätet ger fler kanaler som t.ex ett 30-tal hemspråkkanaler via en digital-TV box samt även TV4 Plus inom det analoga bas-utbudet. Vidare kommer det att finnas möjlighet att få bredbandsuppkoppling via kabel-TV nätet.

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 139 Mkr. Taxeringsvärdet år 2004 är

Byggnader	59 350 000 kr
Mark	26 042 000 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. Lägenheten har också varit mycket eftertraktad som uthyrningslägenhet. Totalt har lägenheten varit belagd 49 nätter, varav uthyrd 23 gånger.

Vidare har föreningen 8 lokaler varav en samlingslokal "Träffpunkten" finns för uthyrning. Denna lokal har varit uthyrd vid 50 tillfällen under verksamhetsåret till boende på Krönet. Vidare har lokalen även använts av föreningens fritidskommitté 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

22

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande reparationer och planerat underhåll utförts

Utbyte av 10 treglasfönster som garantiåtgärd 20 000 kr.
Service och underhåll av våra torktumlare 17 285 kr.
Fasadrenovering av block II 149 000 kr.
OVK besiktning 51 350 kr.
Fällning av träd inom området samt flistuggning 64 250 kr.
Täckbark till alla planteringar 10 888 kr.
Traktorreparationer och underhåll av gräsklippare 9 452 kr.
Hissreparationer inklusive besiktning 50 531 kr.
Reparationer i lägenheter avseende fönster,elements och el 39 711 kr.

Under året har följande investeringar gjorts

Uppgradering av kabel-TV nätet. Föreningens kostnader 50 000 kr.
Möbler till den nya förtroendemannaexpeditionen 42 976 kr.
Styrcentraler till värme och varmvattnet (DUCar) 30 000 kr.
Utbyte av pump vid bastun 20 000 kr.
Nytt MC-rum i genomfarten till garaget 28 950 kr.
Vindskydd och trädgårdsmöbler samt lampa till vår uteplats 14 252 kr.
Kläder till personalen 16 057 kr.
Nytt städmaterial samt vagnar till våra lokalvårdare 19 565 kr.
På baksidan av block I nytt avlastningsbord samt nya gångar till kostnaden av 60 750 kr.
Ny tvättmaskin till städpersonalen 4 950 kr.
Databasprogram för medlemsregister, nycklar och parkering m.m. 5 344 kr.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Stambytet har formellt avslutats även om en del efterarbeten återstår. Renoveringen av torkrummen som påbörjats under verksamhetsåret förväntas bli klar under nästa budgetår. Det stora arbetet som sker under 2004-2005 är hissrenoveringen. Flera av våra hissar krånglar och är i behov av underhåll och service. Samtliga hissar kommer därför att renoveras under nästa budgetår. Ny elektronik kommer att ge bättre komfort och längre livslängd för motorerna. Vidare kommer hissorgarna att totalrenoveras. Från och med 1 juli 2004 har avgiften höjts med 5 %. Styrelsen hoppas dock att inga fler höjningar av avgiften kommer att behövas ske under de närmaste åren.

FÖRENINGSPRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2003 på Forum Kortedala Torg. Kallelse hade inom stadgeenlig tid utdelats till samtliga lägenheter och dessutom anslagits i samtliga entreer och hissar. 173 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 15 lägenheter överlåtit. Föreningen har under budgetåret sålt de tre lägenheter, som man använt som evakueringslägenheter i samband med badrumsrenoveringen. HSB Göteborg har även en medlemsandel.

Styrelse samt suppleanter

Ordförande	Lennart Björk	vald t.o.m. årsstämman 2005
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 2005
Ledamot	Christer Karlsson	vald t.o.m. årsstämman 2004
Ledamot	Per Sörensen	vald t.o.m. årsstämman 2005
HSB ledamot	Roland Nyström	
Suppleant	Nils Berghamn	vald t.o.m. årsstämman 2005
Suppleant	Vivi-Anne Nyström	vald t.o.m. årsstämman 2004

Styrelsemöten samt byggmöten

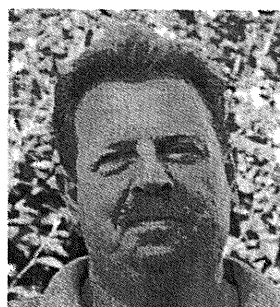
Under verksamhetsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits. Vidare har även 7 byggmöten hållits med representanter för Skanska samt våra konsulter från HSB Gbg.



Lennart Björk
Ordförande



Håkan Söderqvist
Vice Ordförande



Per Sörensen
Förtroendeman



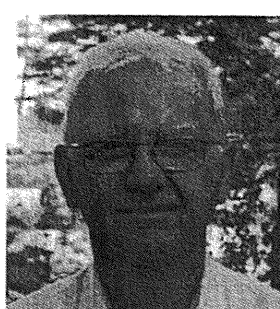
Christer Karlsson
Ledamot



Lars Andersson
Sekreterare



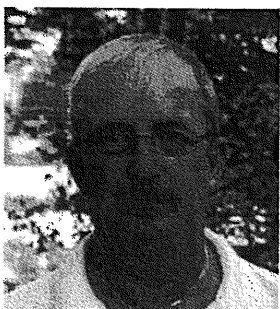
Katarina Ahlborg
Vice Sekreterare



Nils Berghamn
Suppleant



Vivi-Anne Nyström
Suppleant



Roland Nyström
HSB-representant

72

Firmatecknare

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

Arvoden

Under verksamhetsåret har det totala arvodet till styrelsen (8 personer) och fritidskommittén (7 personer) höjts till 88 000 kr enligt beslut på årsstämman. Även för föreningens revisor har motsvarande höjning på 10 % skett enligt beslut på årsstämman till 8 781 kr.

Revisorer

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

Representanter i HSBs fullmäktige

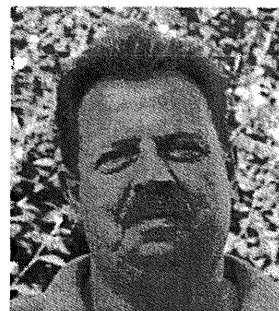
Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Karlsson och Håkan Söderqvist som ordinarie samt Lars Andersson och Lennart Björk som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Simonsson, Torsten Örn samt Ingvar Karlsson, med Leif som sammankallande

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman: Per Sörensen
Fastighetsskötare: Roy Boström
Lennart Sjöström.
Lokalvårdare: Pamela Lehtinen
Maire Lehtinen.



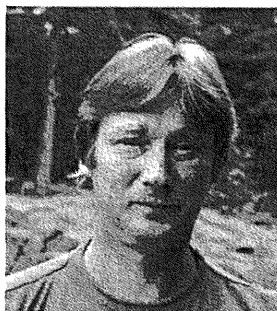
Per Sörensen



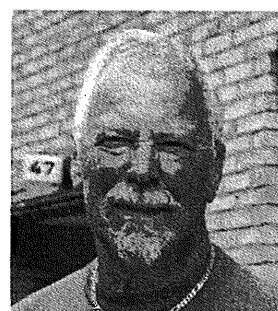
Pamela Lehtinen



Maire Lehtinen



Roy Boström



Lennart Sjöström

TR

Fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har följande hänt.

Vi har hållit 10 arbetsmöten och planerat och genomfört följande aktiviteter:

Öppet hus i Träffpunkten varannan torsdag med olika aktiviteter. Antalet deltagare har varit mellan 7 och 15 varje gång. Vårt nya biljardbord invigdes vid en träff.

Under oktober månad anordnades två aktiviteter som samlade många deltagare. Skaldjursafton lockade 35 vuxna och ett barn och 29 st såg Backateaterns uppsättning av Cabaret som var mycket uppskattad.

I november anordnade vi en poängpromenad som trots regn och rusk lockade 29 vuxna och 4 barn. Ljusstöpning har blivit en tradition på Krönet som denna gång samlade 13 vuxna och 14 barn.

Julpyssel med tomtar, smällkarameller och korgar samlade 25 deltagare vid två tillfällen. Marianne Berghamn var inbjuden som inspirationskälla.

Luciafirandet var höstens stora "publiksuccé" med 150 vuxna och 15 barn. Firandet föregicks av omfattande förberedelser då barnen övade på de sånger som sedan framfördes på Lucia till musik av Bengt Johansson. Ett mycket trevligt och uppskattat inslag!

Nyårsfirandet blev som vanligt en trevlig samvaro som samlade 35 vuxna och 2 barn. Kvällen avslutades med ett färgsprakande fyrverkeri på gården.

Det nya året inleddes med julgransplundring med godis, klädstafett och musik av Bengt Johansson, 15 vuxna och 14 barn deltog.

Påskpyssel samlade 20 barn vid två tillfällen. Temat var marsipan, raketer och blommor.

Vårens teaterbesök som var "Dantes Gudomliga Komedi" på Stadsteatern samlade bara sex deltagare, men de som följde med fick se en spännande föreställning.

Vårens aktiviteter avslutades med poängpromenad (45 deltagare) och vårstädning då många, både vuxna och barn arbetade hårt för att göra vårt område ännu finare.

Följande har också hänt på Krönet:

Väv- och pysselkvällar som är en uppskattad aktivitet pågår traditionsenligt två kvällar i veckan under ledning av Marianne Berghamn och Siv Fernström.

Boende på Krönet är också flitiga boulespelare. Två gånger varje vecka är 10 - 18 deltagare upptagna med att rulla klot. Under 2003 kom Krönets boulelag på andra plats i HSB:s bouletävling.

Bastubad är en populär aktivitet som varje vecka lockar en skara herrar och damer till bastun.

Ändringar i Fritidskommittén

Anders Bohlin är utsedd till vice ordförande i Fritidskommittén.

Under året har fritidskommittén haft följande sammansättning:

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





HSB Brf KRÖNET

Resultaträkning		2003-07-01 - 2004-06-30	2002-07-01 - 2003-06-30
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>12 401 096</u></u>	<u><u>11 848 399</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-7 190 816	-6 703 671
Underhåll		-20 435 168	-142 570
Fastighetsskatt		-453 925	-472 105
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-1 978 343</u></u>	<u><u>-925 465</u></u>
		<u><u>-30 058 252</u></u>	<u><u>-8 243 811</u></u>
Rörelseresultat		<u><u>-17 657 156</u></u>	<u><u>3 604 588</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 4	370 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	45 177	272 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u><u>-2 087 427</u></u>	<u><u>-1 753 334</u></u>
		<u><u>-1 672 250</u></u>	<u><u>-1 481 267</u></u>
Resultat efter finansiella poster		<u><u>-19 329 406</u></u>	<u><u>2 123 321</u></u>
Inkomstskatt		-116 901	-448 273
Årets resultat		<u><u>-19 446 307</u></u>	<u><u>1 675 048</u></u>

R



Balansräkning		2004-06-30	2003-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	60 884 457	23 738 514
Markanläggningar	Not 8	513 924	568 035
Inventarier	Not 9	80 478	91 935
Pågående nyanläggningar och förskott		0	42 442 138
		<u>61 478 859</u>	<u>66 840 623</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	980	3 000 968
		<u>980</u>	<u>3 000 968</u>
Summa anläggningstillgångar		61 479 839	69 841 591
Omsättningstillgångar			
Lager av lägenheter	Not 11	71 160	597 030
		<u>71 160</u>	<u>597 030</u>
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 916	5 508
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 680 689	5 817 819
Övriga fordringar	Not 12	35 772	293 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	630 076	377 913
		<u>3 350 453</u>	<u>6 494 289</u>
Kortfristiga placeringar			
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.		15 500 000	0
		<u>15 500 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		18 921 614	7 091 319
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 401 452</u>	<u>76 932 910</u>

TR

**Balansräkning** 2004-06-30 2003-06-30**Eget kapital och skulder**

Bundet eget kapital	Not 14		
Insatser		1 325 838	1 322 708
Fond för yttre underhåll		23 829 265	22 771 835
		<u>25 155 102</u>	<u>24 094 543</u>
Fritt eget kapital	Not 14		
Dispositionsfond		450 142	295 398
Årets resultat		-19 446 307	1 675 048
		<u>-18 996 166</u>	<u>1 970 447</u>
Summa eget kapital		6 158 937	26 064 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	66 558 978	42 156 182
		<u>66 558 978</u>	<u>42 156 182</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 883 172	450 976
Leverantörsskulder		934 507	4 244 825
Skatteskulder		531 145	0
Fond för inre underhåll		2 521 672	2 690 532
Övriga skulder	Not 17	0	56 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 813 041	1 731 741
		<u>7 683 538</u>	<u>9 174 613</u>
Summa skulder		74 242 516	51 330 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 401 452</u>	<u>77 395 785</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		53 253 300	45 679 300
Ansvarsförbindelser		16 159	17 605

TR



Kassaflödesanalys

2004-06-30

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster -19 329 406

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 0

Avskrivningar 1 978 343

Årets skatt -116 901

Kassaflöde från löpande verksamhet -17 467 964

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager 525 870

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 6 706

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -1 491 076

Kassaflöde från löpande verksamhet -18 426 464

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter 3 463 250

Investeringar i markanläggningar -32 734

Investeringar i maskiner/inventarier -47 095

Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar 2 999 988

Kassaflöde från investeringsverksamhet 6 383 409

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 24 402 796

Inbetalda insatser 3 130

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 24 405 926

Årets kassaflöde 12 362 871

Likvida medel vid årets början 5 817 819

Likvida medel vid årets slut 18 180 689

TR



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

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. Avskrivning av badrumsrenovering sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 45 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

re



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.

Övrigt

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

Medelantal anställda

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	3	3
Kvinnor	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	88 038	120 018
Arvode föreningsrevisor	8 781	8 232
Arvode förtroendemän	90 000	90 000
Löner och andra ersättningar	6 838	0
Sociala kostnader	54 328	60 717
	<u>247 986</u>	<u>278 967</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	807 964	912 100
Sociala kostnader	230 215	256 944
	<u>1 038 179</u>	<u>1 169 044</u>

Totalt 1 286 165 1 448 011

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

re



HSB Brf KRÖNET

Noter	2003-07-01 -	2002-07-01 -
	2004-06-30	2003-06-30
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 565 581	11 971 538
Hyror	549 656	588 510
Övriga intäkter	13 986	15 078
Bruttoomsättning	<u>13 129 223</u>	<u>12 575 126</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 128	-26 727
Avsatt till inre fond	<u>-699 999</u>	<u>-699 999</u>
Nettoomsättning	12 401 096	11 848 399
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 513 829	1 578 021
Reparationer	567 382	673 078
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	548 655	494 163
Uppvärmning	2 112 005	1 980 016
Vatten	467 304	399 537
Sophämtning	300 535	320 193
Övriga avgifter (kabel-TV, fastighetsförsäkring, bevakning)	303 567	292 069
Förvaltningsarvoden inkl revision	309 600	284 939
Tomträttsavgäld	463 860	462 875
Övriga driftskostnader (arvoden, porto, telefon, kontors- mtrl, föreningsavg, fritidsverksamhet, övr kostnader)	<u>604 079</u>	<u>681 657</u>
	7 190 816	7 166 546
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	701 239	701 239
Badrumsrenovering, år 1 av 45	844 444	0
Bredband, år 1 av 5	195 778	0
Porttelefon, år 7 av 10	58 427	58 427
Lekplats, år 6 av 10	46 108	46 108
Ombyggnad, föreningslokal, år 5 av 20	33 058	33 058
Markanläggning, år 2 av 10	40 737	37 500
Inventarier	<u>58 552</u>	<u>49 133</u>
	1 978 343	925 465
Not 4		
Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätter i lager	<u>370 000</u>	<u>0</u>
	370 000	0

72



HSB Brf KRÖNET

Noter	2003-07-01 -	2002-07-01 -
	2004-06-30	2003-06-30
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	36 042	155 953
Ränteintäkter skattekonto	8 146	9 110
Övriga ränteintäkter	989	107 004
	<u>45 177</u>	<u>272 067</u>
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 230 669	1 384 584
Erhållna räntebidrag	-301 597	0
Övriga finansiella kostnader	158 355	368 750
	<u>2 087 427</u>	<u>1 753 334</u>

R



HSB Brf KRÖNET

Noter		2004-06-30	2003-06-30		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattefordringar	0	274 393		
	Skattekonto	26 802	18 656		
	Övriga fordringar	8 970	0		
		<u>35 772</u>	<u>293 049</u>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Medlemsavgift HSB	69 708	69 708		
	Tomträttsavgäld	115 715	115 715		
	Com hem, kabel-tv	53 341	52 537		
	HSB Göteborg	63 791	61 693		
	Plusenergi	12 323	0		
	Upplupet räntebidrag	301 597	0		
	Upplupen ränta avräkningskonto HSB Göteborg	13 601	78 260		
		<u>630 076</u>	<u>377 913</u>		
Not 14	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
	Ingående kapital enl fastst. BR	1 325 838		295 398	154 743
	Omklassificering underh. fond		23 829 265		
	Effekt av byte red. principer		-1 057 430		1 057 430
	Justerat IB efter ändr. principer	1 325 838	22 771 835	295 398	1 212 173
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			154 743	-154 743
	Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		1 057 430		-1 057 430
	Årets resultat				-19 446 307
	Belopp vid årets slut	1 325 838	23 829 265	450 142	-19 446 307

R



Noter

2004-06-30

2003-06-30

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	5,80%	2004-12-15	2004-12-15	2 614 690	54 760
SEB	4,35%	2006-09-28	2006-09-28	4 993 792	101 400
SEB	2,45%	Rörligt	Rörligt	9 850 000	200 000
Spintab	4,11%	2007-06-14	2007-06-14	4 758 728	96 624
Spintab	4,82%	2009-09-22	2009-09-22	2 316 800	51 488
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	2005-04-30	1 440 544	30 652
Stadshypotek	5,32%	2005-04-30	2005-04-30	3 290 000	70 000
Stadshypotek	3,16%	2005-07-30	2005-07-30	16 500 000	0
Stadshypotek	4,95%	2008-04-30	2008-04-30	9 900 000	100 000
Stadshypotek	4,98%	2011-06-01	2011-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	2,75%	Rörligt	Rörligt	279 434	31 348
Stadshypotek	2,75%	Rörligt	Rörligt	1 146 900	1 146 900
Stadshypotek	2,75%	Rörligt	Rörligt	1 351 262	0
				68 442 150	1 883 172

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **66 558 978**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 526 290 kr

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 883 172	450 976
	<u>1 883 172</u>	<u>450 976</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgift, juni	0	25 252
Källskatt, juni	0	31 288
	<u>0</u>	<u>56 540</u>

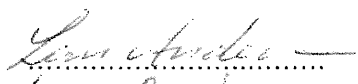
TR

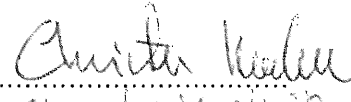


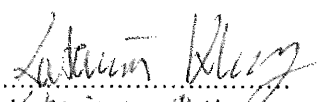
HSB Brf KRÖNET

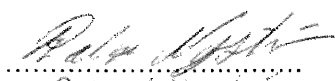
Noter	2004-06-30	2003-06-30
Not 18		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Rikshiss AB	0	16 469
Löneskatt	9 092	8 848
Uttagsskatt	280 263	298 590
Sociala avgifter uppl. semesterlöner	33 744	29 785
HSB Göteborg	11 578	9 375
Upplupen semesterlöneskuld	121 293	107 062
Upplupna räntekostnader	245 949	260 867
Förutbetalda hyror	1 111 122	1 000 746
	1 813 041	1 731 741

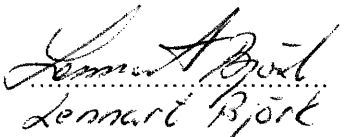
Göteborg 2004-10-21



 Lars Andersson


 Christer Karlén


 Katarina Ahlberg


 Richard Nyström

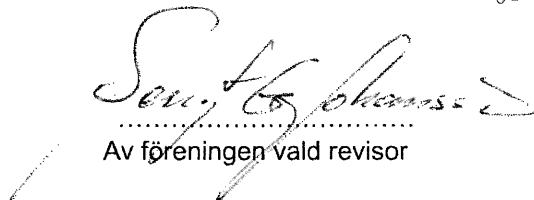

 Lennart Björk



 Per Sörensen


 Håkan Söderqvist


 Håkan Söderqvist

Vår revisionsberättelse har 2004-11-08 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor


 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 2003-07-01 – 2004-06-30.

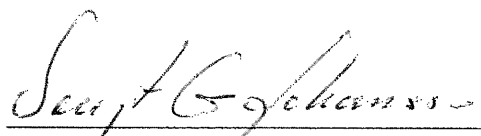
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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 8 / 11 2004


Vald vid föreningsstämman


BoRevision AB
Teija Ruhanen



VERKSAMHETSPLAN 2004 - 2009

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. Ingår i rekommenderad fondavsättning. Åtgärdsnummer anger huvudområden och kostnaderna (anges i tusen kronor) under åren 2005-2009.

Åtgärd	Planerade områden	2005	2006	2007	2008	2009
11	Gräs- och plantering			300	100	25
14	Ledningar, mark					
21	Fasader	3	155	10	8	
22	Fasadkompletteringar	11				
23	Balkonger / skärmtak			15		
24	Fönster	7	17	4	39	2
25	Dörrar entréparti / portar	9	15		20	3
26	Yttertak					
27	Enheter på tak					
29	Utvändigt övrigt					
30	Invändigt	109	10	549		88
31	Golv	15	80			22
32	Väggar invändigt	3	20			15
33	Tak invändigt	11				20
34	Fönster invändigt	1				
35	Dörrar invändigt			4		
56	Värmeanläggningar		200			265
57	Luftbehandling					
64	Tele	60				
83	Styrssystem					
94	Tvätt	444	495			
Summa:		673	992	881	167	440

Underhållsåtgärder som planeras under det närmaste året enligt underhållsplanen (MUFA). Kostnaderna i kr.

Åtgärd	Planerade åtgärder under det kommande året	2005
21 116	Träpanel, strykning (Hus 4B)	3 088
22 211	Byta av stuprör (Hus 4B)	11 040
24 116	Träfönster 14 st, strykning utsida (Hus 2)	6 965
25 116	Dörrar trä 3 st, strykning utsida (Hus 2)	1 166
25 716	Entréparti trä 3+4 st, strykning utsida (Hus 2 och 4A)	7 709
30 115	Målning av korridor-, mangel- och torkrum 7 st (Hus 1 och 4B)	41 870
30 125	Målning av mangel- och torkrum 5 st (Hus 1, 2 och 3B)	36 388
30 135	Målning av mangel- och torkrum 3 st (Hus 4B)	21 822
30 486	Målning av apparatrum (Hus 4A)	9 111
31 118	Målning av betonggolv i korridor-, mangel-, torkrum m.m. 13 st (Hus 1, 2, 3A och 4B)	15 405
32 125	Målning av väggar i tvättstugor 4 st (Hus 1, 2, 3A och 3B)	2 646
33 125	Målning av tak i tvättstugor 5 st (Hus 1,2, 3A, 3B och 4B)	11 238
34 116	Fönster 2 st, målning (Hus 2)	1 100
64 453	Kabel-TV, uppgradering av nät samt byte av förstärkarna 5 st	60 213
94 132	Centrifuger, byte 8 kg, 2 st (Hus 3B och 4B).	38 578
94 143	Mangel, golvplacerad mangel bytes 4 st (Hus 1, 3A och 4B)	56 076
94 216	Torktumlare, med kondensor bytes 3 st (Hus 3B, 4A och 4B)	110 928
94 223	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare 7 st (Hus 1, 2, 3A och 4B)	237 916
Summa:	Uppskattade kostnader för planerade åtgärder 2005	673 259



Modell för underhållsplan	Datum då planen fastställdes	Arligt avsättningsbehov till underhållsfond	Tidsperspektiv fondavsättning
MUFAB	2004-05-13	1 050 000 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	Per Sörensen	Förtroendeman

Styrelsen försäkrar att

- protokoll förts vid fastighetsbesiktningen 2004-04-19.
 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.

År	Inflation	Hysesintäkter *	Driftskostnader	Taxeringsvärde **	Tomträttsavgäld
2004	+ 2 %	+ 5 %	- 5,2 %	+ 0 %	+ 0 %
2005	+ 2 %	+ 0 %	+ 3,4 %	+ 0 %	+ 0 %
2006	+ 2 %	+ 0 %	+ 2,3 %	+ 0 %	+ 0 %
2007	+ 2 %	+ 0 %	+ 2,3 %	+ 10 %	+ 0 %
2008	+ 2 %	+ 0 %	+ 2,3 %	+ 0 %	+ 0 %
2009	+ 2 %	+ 0 %	+ 2,3 %	+ 0 %	+ 0 %

*Höjning av hyresavgiften förväntas endast 2004-07-01, därefter oförändrad hyra till 2009-07-01.

**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 räntebidragsförändringar på lån för den närmaste femårsperioden i kkr.

Långgivare	2005	2006	2007	2008	2009
Se tabellen nedan.	660	660	660	660	660



Uppskattning av ränteförändringar på lån för den närmaste femårsperioden. Baserad på data 2004-04-30. Föreningen har totalt lån på 68 354 959 kr. Låneförteckning per 2004-08-11.

Långgivare	Lån nr	Belopp (kr)	Omsättning	Ränta	Ny ränta	Period
SE-banken	23600803	4 993 792	2006-09-28	4,35 %	6 %	Bunden
SE-banken	23669625	9 850 000	-----	2,45 %	3 %	Rörlig
Stadshypotek	1861333328	1 432 881	2005-04-30	5,32 %	6 %	Bunden
Stadshypotek	1862466309	1 146 900	2004-04-30	2,75 %	5 %	Bunden
Nordea hypotek	39788321755	2 614 690	2004-12-15	5,80 %	5 %	Bunden
Stadshypotek	36958333323	3 272 500	2005-04-30	5,32 %	6 %	Bunden
Stadshypotek	12114598475713	16 500 000	2005-07-30	3,16 %	6 %	Bunden
Stadshypotek	1861289077	279 434	-----	2,75 %	3 %	Rörlig
Stadshypotek	1861411217	9 875 000	2008-04-30	4,95 %	6 %	Bunden
Stadshypotek	36959274425	1 351 262	-----	2,75 %	4 %	Rörlig
Spintab	2658830340	2 303 928	2009-09-22	4,82 %	6 %	Bunden
Spintab	2657389264	4 734 572	2007-06-14	4,11 %	6 %	Bunden

Uppskattning av medelinkomstränta på inlåningskonton för den närmaste femårsperioden

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

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen i beskattningshänseende är att betrakta som

- äkta bostadsföretag
 oäkta bostadsföretag

Styrelsen har lagt fast sin ekonomiska prognos på styrelsemöte den 2004-05-13.

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

Datum	Avgift	Datum	Avgift	Datum	Avgift	Datum	Avgift	Datum	Avgift
2004.07.01	+ 5 %	2005.07.01	+ 0 %	2006.07.01	+ 0 %	2007.07.01	+ 0 %	2008.07.01	+ 0 %

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

Åtgärdsår	Underhållsåtgärd (se planerade underhållsåtgärder ovan)	Kostnad (kkr)	Finansiering	Årsavgift (Ja/Nej)
2005	Tvätt, invändigt samt fasader m.m.	673	Egna medel	Ja
2006	Tvätt, värme, fasader samt invändigt m.m.	992	Egna medel	Ja
2007	Invändigt, gräs- och plantering m.m.	881	Egna medel	Ja
2008	Gräs- och plantering m.m.	167	Egna medel	Ja
2009	Värme, invändigt samt gräsarbeten	440	Egna medel	Ja



Information till medlemmarna

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

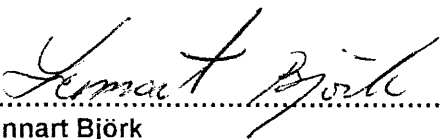
Typ av information	Information	Hanteringen av informationen	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktionspärm	Överlämnas vid överlåtelse	Varje överlåtelse
Skriftlig information	Nytt på krönet	Utskick i brevlådan	2 gånger per år
Inriktningssmål	Muntligt/skriftligt	Årstämma och förvaltningsberättelse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

Underlag till verksamhetsplanering

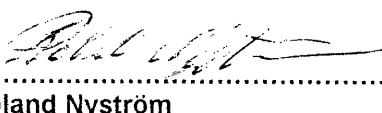
Styrelsen baserar sin verksamhetsplanering på underlaget i föreningens underhållsplan (MUFA) samt det underlag för budgetarbetet i form av en femårsprognos för verksamheten som HSB Göteborg tar fram.

HSB Bostadsrättsförening Krönet

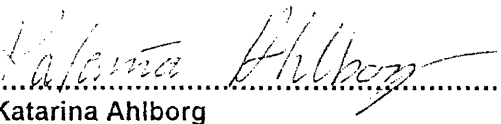
Göteborg 2004-08-12



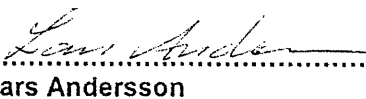
Lennart Björk



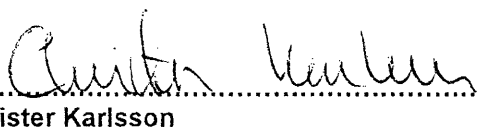
Roland Nyström



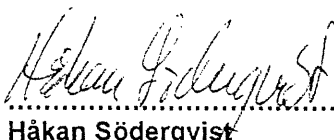
Katarina Ahlberg



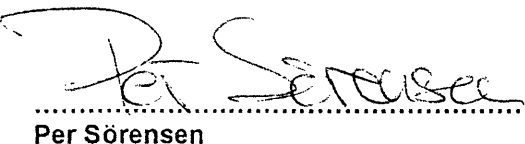
Lars Andersson



Christer Karlsson



Håkan Söderqvist



Per Sörensen



VERKSAMHETS- UPPFÖLJNING 2003 - 2004

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 femårsperioden (Ja/Nej).

Åtgärd	Underhållsåtgärd	Klar	Ingår	Orsak
1	Stam- och badrumsrenoveringen	Ja	Ja	Planerad renovering
2	Torkrumsrenovering (2 renoverade vid Fg. 37 och 14)	Nej	Ja	Planerad renovering
3	MC-rum (parkering för motorcyklar)	Ja	Nej	Behov av MC-platser
4	Underhåll garage	Ja	Nej	Vattenläckage
5	Byte av pump vid bastun	Ja	Nej	Pump sönder
6	Trädfällning inom föreningens område	Ja	Nej	Risk för träd mot hus
7	OVK-besiktning	Ja	Ja	Obligatorisk besiktning
8	Rengöring av klinkers i entrén på Fg. 13-17	Ja	Nej	Underlätta städningen
9	Spritputs av fasad på block 2	Ja	Ja	Stora skador på fasad
10	Krönlist ovanför Träffpunkten	Ja	Nej	Önskemål medlemmar
11	Piskställning vid block 1	Ja	Nej	Önskemål medlemmar
12	Byte av 10 st glasrutor med fukt mellan rutorna	Ja	Nej	Garantiåtgärd

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	59 800 000	59 600 000	200 000	Försumbar skillnad.	Lån 40 Mkr
2	68 000	66 000	2 000	Försumbar skillnad.	Egen
3		35 600		Ej planerad åtgärd.	Egen
4		11 200		Ej planerad åtgärd.	Egen
5		21 321		Ej planerad åtgärd.	Egen
6		48 300		Ej planerad åtgärd.	Egen
7	57 000	106 500	50 000	Både hög och låghus i år	Egen
8		6 600		Ej planerad åtgärd.	Egen
9	69 000	147 500	78 500	Större skador än förväntat	Egen
10		36 300		Ej planerad åtgärd.	Egen
11		60 750		Ej planerad åtgärd.	Egen
12		35 700		Ej planerad åtgärd.	Egen

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långgivare	Belopp (kr)	Omsättning	Gammal ränta	Ny ränta	Omsätts
Nordea	5 069 842	2003-09-17	4,71 %		
SE-Banken	5 069 842	2003-09-17		4,35 %	2006-09-18
Stadshypotek	2 316 860	2004-04-30	4,29 %		
Spintab	2 316 860	2004-04-30		4,82 %	2009-09-22



Inriktningsmål

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

Inriktningsmål	Målsättning	Omfattning	Slutdatum
Utbildning styrelsen	Grundkurs	Samtliga utom en	2004-12-31
- " -	Certifieringskurs	Samtliga utom två	2004-12-31

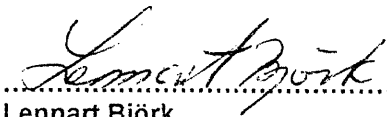
Information till medlemmarna

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

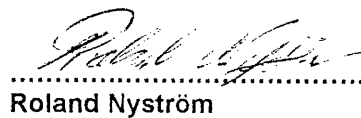
Typ av information	Informationsåtgärder	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktionspärm	Varje överlåtelse
Skriftlig information till medlemmar	Nytt på krönet utges efter jul och under sommaren.	2 gånger per år
Broschyr från BRF och Skanska	Information om installerad utrustning vid stambytet.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

HSB Bostadsrättsförening Krönet

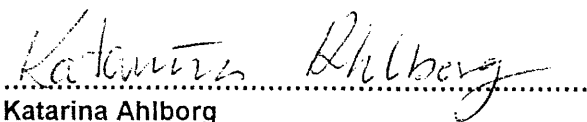
Göteborg 2004-06-08



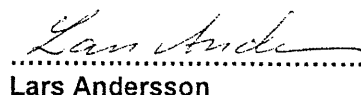
Lennart Björk



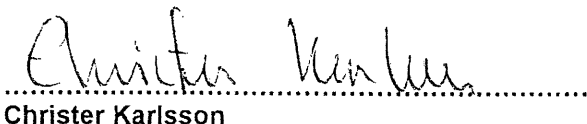
Roland Nyström



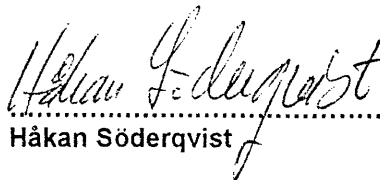
Katarina Ahlberg



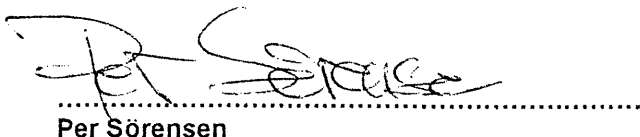
Lars Andersson



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 föreningsstämman senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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 9 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 10 och 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Göteborg den 8 november 2004
BoRevision AB

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. Stämmans 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

Resultaträkning: 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.

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

