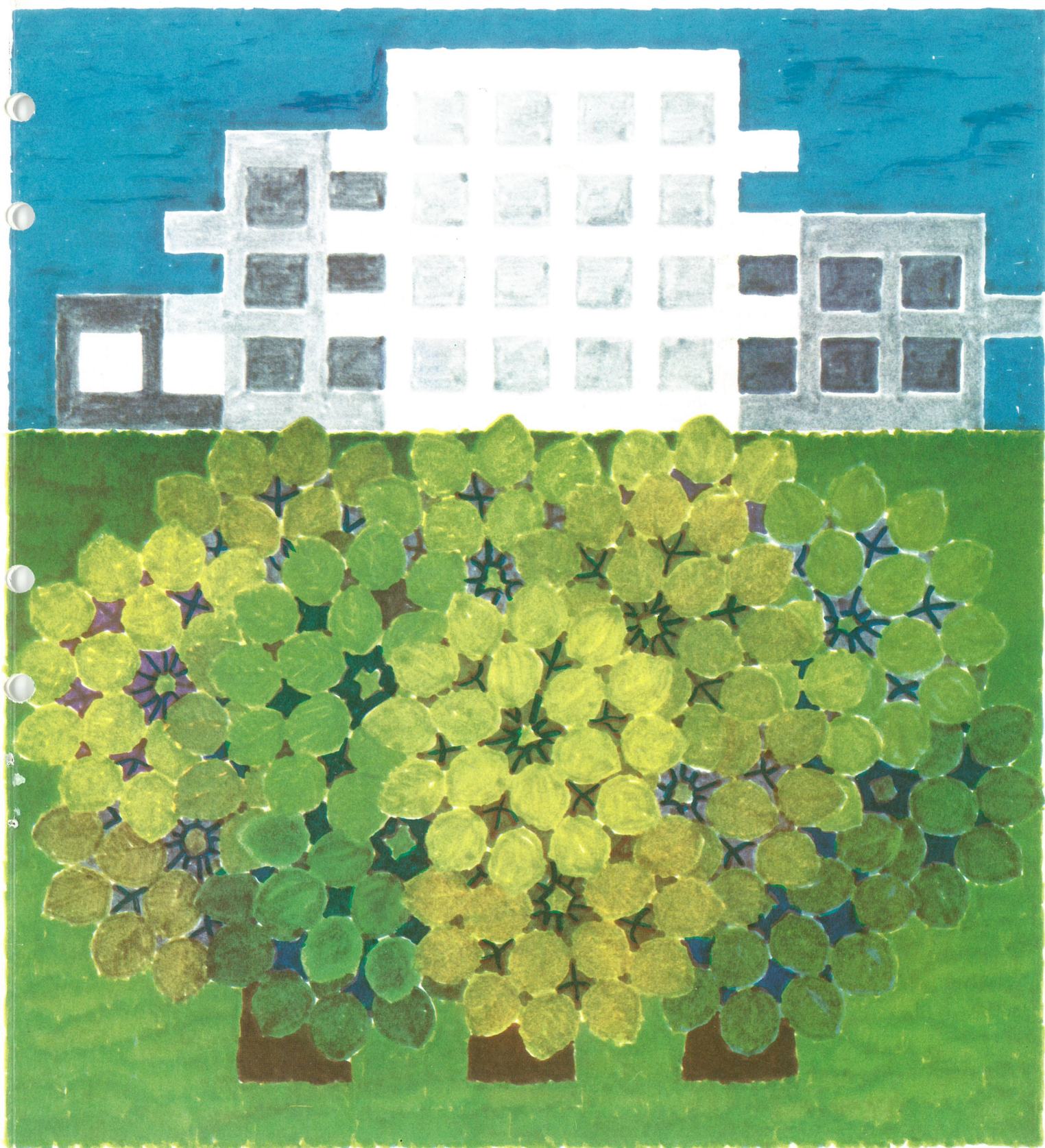


Årsredovisning 1971 från er bostadsrättsförening





HSB:s Bostadsrättsförening Krönet

FÖRENINGSSTÄMMA

avhålls onsdagen den 5 april kl 19.00
i B-salen, Forum, Kortedala torg

D A G O R D N I N G

- a) Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande att leda stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse behörigen skett
- e) Styrelsens redovisningshandlingar
- f) Revisorernas berättelse
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Beslut om föreningens vinst enligt balansräkningen
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Erforderligt val av fullmäktige till HSB
- n) Fråga angående nya stadgar
- o) Övriga anmälda frågor

Efter stämman bjuder föreningen på landgång och öl eller läsk samt kaffe.

Ove Lundgrens kvartett underhåller och spelar dansmusik.

Bland deltagarna gratisutlottas konst.

Anmälan om deltagande i stämman bör göras senast den 29 mars 1972 genom att utlämnat anmälningkort ifylles och nedlägges i förtroendemannens brevlåda, Fastlagsgatan 33 (exp).

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRÖNET
Styrelsen

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E
FÖR HSB KRÖNETS BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÅR 1971

Styrelse

Föreningens styrelse har under året utgjorts av Hans Ericson, ordförande, Stig Johnsson, vice ordförande, Lennart Lundberg, sekreterare, Lennart Johansson och Reinert Nilsson, den senare av HSB i Göteborg utsedd representant. Suppleanter har varit Sten Losman, Ragnar Åvall och Sulo Söderström. Losman har under året avflyttat från bostadsområdet.

Stig Hammar har fungerat som kommunens rapportör.

Avgående styrelseledamöter

Vid årsstämman 1972 står Hans Ericson och Lennart Lundberg i tur att avgå.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Johansson, vald av föreningen, Pär-Arne Jigenius, utsedd av kommunen, samt Roy Olsson, förordnad av HSB:s Riksförbunds revisionsbyrå. Suppleanter har varit Elis Hurtig, vald av föreningen, och Sölve Löfving, utsedd av kommunen.

Siffergranskningen har utförts av Roy Olssons Revisionsbyrå AB.

Fullmäktige

I HSB:s fullmäktige har föreningen representerats av Hans Ericson, Lennart Johansson och Lennart Lundberg. Suppleanter har varit Stig Johnsson, Sten Losman och Sulo Söderström.

Förtroendeman

Lennart Johansson har under året tjänstgjort som förtroendeman.

Fastighetsskötare

Erling Parnebo och Rune Bergstrand har varit anställda hos föreningen som fastighetsskötare.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21.4 i Fritidsgården vid Kortedala torg. Den 16.11 hölls extra föreningsstämma i lokalen på Fastlagsgatan 45 i anledning av styrelsens beslut att medge innehavaren av Krönets Livs rätt att omändra del av butikens lokal för Bingospel. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Förvaltning

I stadgarna föreskriven besiktning av föreningens fastigheter har ägt rum. Vid årets besiktning ägnades speciell uppmärksamhet åt underhåll av fönster och trapphus. Behovet av utvändig målning av fönstren i låghusen bedömdes som angeläget, men inte värre än att det kunde anstå till våren 1972. Vid samma tidpunkt skulle även vissa trapphus ommålas. Styrelsen har i sammanhanget även övervägt utvändig målning av fönstren i höghusen.

De asfalterade gårdarna och gångarna har under årens lopp blivit så slitna att de behöver läggas om. Styrelsen, som funnit det nödvändigt att fördela detta arbete på flera budgetår, hade räknat med att kunna utföra en första etapp under 1971. Av olika skäl har arbetet inte kunnat komma till utförande. Härför beräknade medel har därför fonderats, vilket förklarar årets relativt stora avsättning till fonden för yttre underhåll.

På Block 1 och 2 har 27 meter stuprör bytts ut och två fasadhörn på Block 1 har klätts in med kopparplåt. Plastbeklädningen av taket i parkeringsdäcket har under året fortsatt med ytterligare åtta platser.

På grund av myndigheternas beslut om nya säkerhetsbestämmelser för hissar har föreningen ålagts att utföra vissa förändringsarbeten. Dessa har slutförts under året.

Den kontinuerliga översynen av tvättstugornas maskinutrustning har resulterat i att en 18 kilos tvättmaskin och tre centrifuger har bytts ut. I Block 1 har en reglercentral för värmeventil ersatts.

Föreningen har bekostat den del av det smidesstaket som genom försorg av HSB Kortedala satts upp på vår tomtmark utmed Fastlagsgatan norr om parkeringsdäcket.

Trädgårdsanläggningarna har även under 1971 skötts av trädgårdsmästare Erik Berg, Källered, men styrelsen har beslutat att fr o m 1972 överföra denna uppgift till arbetsschemat för föreningens fastighetsskötare.

Under mars månad gjordes inbrott i fem P-automater varvid tillgreppen uppskattades till 50 kronor. Anordningar har vidtagits för att försvåra liknande tillgrepp.

Den i föregående förvaltningsberättelse berörda frågan om trafikreglering av Midvintersgatan har under året resulterat i att gatan har avstängts och genomfartstrafik har därmed omöjliggjorts. Den allsidiga utredning för att få fram alternativa förslag, som styrelsen förordat, bedömde myndigheterna onödigt sedan det visat sig att avgivna enkätsvar klart talade för en avstängning.

Styrelsen har avgivit yttrande över en utredning med förslag om bl a heltidsanställning av städerskor. För föreningens del kunde styrelsen konstatera att hittillsvarande system fungerat bra och att det därför inte fanns anledning att närmare överväga övergång till heltidsanställning av städerskor.

En framställning från Konsultbyrån Gako AB om att få överta parkeringsövervakningen inom föreningens område har styrelsen inte funnit anledning att bifalla. Inte heller har styrelsen under 1971 bedömt det vara till gagn för föreningen med en anslutning till HSB:s bostadsrättsförsäkring.

Ett företag har medgivits att för en årlig kostnad av 1.000 kronor ha basradioantenn uppsatt på Block 1.

I avsikt att söka åstadkomma bättre TV-mottagning pågår vid verksamhetsårets utgång ett försök i Block 1 med mottagning på ny kanal. Om provet, som skall pågå under tre månader, utfaller positivt kommer en förändring att övervägas även för övriga block.

På grund av en vid blockträffarna hösten 1970 väckt fråga har styrelsen avlåtit skrivelse till polismyndigheten med hemställan om bättre parkeringsövervakning på Fastlagsgatan. Ett vid samma tillfälle framfört förslag om spolplats för bilar har övervägts inom styrelsen, men av ekonomiska skäl har det inte bedömts genomförbart. Vid blockträffarna föreslogs vidare att en ficka för korttidsparkering skulle iordningställas vid Fastlagsgatan 33. Inte heller detta förslag har styrelsen funnit anledning att realisera.

Föreningens maskinpark har under året utökats med enheter för sop- och lövsugning. Traktorn har försetts med ny borste.

För klockspel i ny församlingskyrka vid Runstavsgatan har Kortedala Kyrkoråd beviljats ett anslag på 500 kronor. Enligt styrelsens beslut skall beloppet dock utgå först sedan det visat sig att för klockspelet erforderliga medel har kunnat insamlas.

I avsikt att stimulera ungdomsverksamheten har SSU Kortedala

medgivits att på samma villkor som Schackklubben disponera föreningens fritidslokal på Fastlagsgatan 45. För s k Pippi-träffar har lokalen på Fastlagsgatan 19 under vissa tider varit upplåten till ABF och Unga Örnar.

Lördagen den 9.1 anordnades traditionell julfest för ett 100-tal barn i åldern 3-10 år.

Liksom under tidigare år har föreningen drivit lekskola på området för medlemmarnas barn i åldern 3-7 år. Tre grupper var i verksamhet under såväl våren som hösten med totalt 50 respektive 48 barn. Lekskolan har drivits gemensamt med HSB Kortedala och antalet barn därifrån var sex under våren och 14 under hösten. Verksamheten har administrerats av Kerstin Johansson.

Som föreningens fritidsombud har styrelseledamoten Stig Johnsson fungerat. Utöver kontaktverksamhet med bildningsorganisationerna, till vilkas studieverksamhet de vuxna har hänvisats, har fritidsverksamheten främst varit avsedd för barn och ungdom. I slutet av verksamhetsåret har dock föreningens medlemmar inbjudits att delta i en till 1972 förlagd studiecirkelverksamhet kring deklarationsfrågor. I sin egenkap av fritidsombud har Stig Johnsson under tiden 18-19.4 deltagit i en till Varberg förlagd kurs för studieorganisatörer.

Av övrigt deltagande i extern kursverksamhet kan nämnas att förtroendeman Lennart Johansson och fastighetsskötare Rune Bergstrand den 3-4.4 deltog i en av HSB anordnad kurs i Stenungsund. Vid en av HSB den 10.3 arrangerad informationskonferens angående nya mönsterstadgar deltog ordföranden och förtroendemannen.

Det HSB närstående företaget Allt för Byggnadsfacket har under hösten beretts tillfälle att i lokalen på Fastlagsgatan 19 anordna en utställning och försäljning av spisar, kyl- och frysenheter m m.

Den extra föreningsstämman

Styrelsen lämnade den 8.9 sitt medgivande till att innehavaren av bostadsrätten till butikslokalen Krönets Livs skulle få göra viss ombyggnad av butikslokalen för att därigenom möjliggöra automatbingospel på en del av bostadsrättens yta. Innehavaren skulle svara för samtliga med ombyggnaden förenade kostnader. Styrelsen fattade sitt beslut efter ingående diskussioner och med framhållande av att styrelsen bedömde det angeläget - särskilt för äldre medlemmar - att ha en butik på området. På grund av butikens dåliga lönsamhet förelåg eljest stor risk för att verksamheten lades ned eftersom styrelsen vid tidigare tillfällen avslagit framställningar om såväl reducerad hyra som återköp till föreningen av bostadsrätten.

Sedan ombyggnadsarbetet hade påbörjats och avsikten med förändringen blev känd på området uppstod visst missnöje över att bingospel skulle komma att införas på Krönet. Missnöjet markerades genom till styrelsen den 8.11 överlämnade skrivelser, vilka hade undertecknats av 204 bostadsrättshavare med krav om inkallande av en extra föreningsstämma.

Med beaktande av stadgeenlig kallelsetid utlyste styrelsen en extra föreningsstämma, vilken hölls i fritidslokalen på Fastlagsgatan 45 den 16.11. I stämman deltog 136 personer, varav 100 bostadsrättshavare.

Från styrelsens sida lämnades en redogörelse för de bakomliggande omständigheterna till medgivandet om ombyggnad av butikslokalen varjämte betonades, att lokalen var förenad med bostadsrätt och att detta innebar begränsade möjligheter för styrelsen att hindra verksamhet som i och för sig höll sig inom ramen för ändamålet med bostadsrätten. Enligt styrelsens uppfattning skulle innehavaren därför utan vidare ha kunnat starta bingospel i hela butikslokalen eftersom bostadsrätten avsåg "affärsverksamhet" och spel var att hänföra dit. På grund härav saknade beslutet om ombyggnad betydelse för den aktuella frågan. Beslutet hade möjligen medfört att spelverksamheten hade begränsats till enbart en del av lokalen.

Från medlemmarnas sida trycktes speciellt på att styrelsen hade brustit i informationen. Föreningsstämman borde på styrelsens initiativ ha hållits före beslutet om omändringen. Vidare underströks att bostadsområdet tidigare hade framstått som ett trivselområde, men att spelverksamheten snabbt kunde komma att ändra områdets karaktär. Det som framför allt framstod som allvarligt ansågs dock vara den lockelse som spelverksamheten utgjorde för barn och ungdom.

Under den drygt två timmar långa debatten lämnades synpunkter på frågor som, utöver vad som nämnts, berörde ekonomiska aspekter, parkeringsfrågor, samarbetsavtal, polis- och hälsovårdsmyndigheternas agerande m m. Utöver styrelsens ledamöter deltog ett 15-tal medlemmar i diskussionen. Föreningsstämman beslöt uppdra åt styrelsen att med anlitan av juridisk expertis göra vad som var möjligt för att skyndsamt få affärsinnehavarens bostadsrätt förverkad.

I enlighet med föreningsstämmans uppdrag tog styrelsen kontakt med Oswald Jacobssons Advokatbyrå och överlämnade därvid de handlingar i ärendet som fanns i styrelsens ägo. Advokatbyrån har därefter avgett följande utlåtande, vilket styrelsen bedömt lämpligt att inta i sin helhet:

Efter genomgång av handlingarna i ärendet får vi meddela följande.

Det av bostadsrättsföreningen lämnade tillståndet avser

ombyggnad av lokalerna för bingoverksamhet. Tillståndet måste anses ingå i upplåtelseavtalet. Det kan därför ej återkallas annorledes än genom uppsägning av upplåtelseavtalet, om ej hyresgästen accepterar att tillståndet återkallas.

Själva upplåtelseavtalet omfattar affärsverksamhet. I och med att ändamålet är såpass vidsträckt, torde bingoverksamhet utan vidare täckas. Vi rekommenderar därför bostadsrättsföreningen att vid uthyrning fortsättningsvis - så som vi rekommenderat andra bostadsrättsföreningar - att närmare precisera ändamålet, t ex speceriffärsverksamhet. Ökningen av antalet framställningar om ändring av ändamålet med uthyrningen torde icke bli så betungande, att de uppväger fördelarna med precisering av ändamålet.

Vi vill slutligen nämna att uppsägning av upplåtelsekontraktet kan medföra skadeståndsansvar beträffande affärsinnehavarens ombyggnadskostnader och hans förluster för av honom ingångna men ej fullföljda avtal gentemot tredje man.

Med hänsyn till händelseutvecklingen på det aktuella området - bingoverksamheten har som bekant lagts ned - anser styrelsen det inte nödvändigt att kommentera advokatbyråns utlåtande.

Som ombud för bostadsrättshavaren har Hyresgästföreningen i Västra Sverige påtalat att bostadsrättsföreningen har brustit i värmeleveransen till lokalen och att detta medfört att bingon har måst upphöra. I den skriftväxling som alltjämt pågår vid verksamhetsårets slut har styrelsen tillbakavisat hyresgästföreningens anmärkningar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 51 lägenhetsöverlåtelse skett, varav 13 genom omflyttningar inom föreningen.

Avgifter

Årsavgifter och hyror har under 1971 uttagits med totalt kronor 1.744.235. Härtill kommer avgifter och hyror för bilupställningsplatser med kronor 128.883:82.

Trots väsentliga kostnadsökningar - värme, vatten, renhållning och el har för föreningens del stigit med inemot 70.000 kronor under 1971 - har inga hyreshöjningar skett under året.

Ekonomi

Efterföljande resultat- och balansräkning ger besked om

föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets utgång. Som framgår av redovisningen är den ekonomiska ställningen god. Avsättningar till fonder har kunnat ske med betryggande belopp till gagn för medlemmarna.

De mycket kraftiga avgiftshöjningar som kommunens service har belastat föreningen med under 1971 kommer att bli än mer kännbara under 1972. Även om bokslutet för 1971 kan betecknas som gott finner styrelsen anledning att i detta sammanhang framhålla, att 1972 kommer att bli ett ekonomiskt kärvt år som det torde saknas förutsättningar att klara utan hyreshöjning.

Föreningens fastigheter är taxerade till kronor 17.990.000. Fastigheterna och inventarierna är brandförsäkrade till kronor 19.221.000. Traktorn är försäkrad i särskild ordning.

Styrelsen föreslår att årets vinst, kronor 511:45, överföres till dispositionsfonden.

HSB:s Bostadsrättsförening KrönetResultaträkning för tiden 1.1 - 31.12.1971INTÄKTER

	<u>1971</u>	<u>1970</u>
Årsavgifter och hyror	1.744.235:--	1.668.119:50
Garagehyror	75.222:--	67.902:--
Parkeringsplatshyror	44.839:--	39.436:50
Parkeringsautomatavgifter	8.702:82	8.983:60
Tvättavgifter	-:--	9.650:--
Diverse inbetalningar från 1969	-:--	6.673:35
Räntor	50.270:--	47.006:--
Diverse intäkter	9.169:87	4.564:05
Fritidsverksamheten	8.280:--	10.950:35
Kronor	<u>1.940.718:69</u>	<u>Kronor 1.863.285:35</u>

KOSTNADER

Räntor	777.787:79	796.278:11
Kapitalkostnader panncentral	47.161:80	36.925:06
Skatter	79.156:--	71.960:--
Avskrivning fastighet=årets amortering	170.170:08	169.022:04
" skyddsrum	17.580:--	17.140:--
" inventarier	12.058:88	2.145:74
" garagebyggnad	30.000:--	30.000:--
Föreningsavgäld	7.733:--	7.733:--
Tomträttsavgälder	63.170:--	63.170:--
Underhåll och reparationer	116.082:78	133.193:90
" av hissar	13.375:51	8.872:98
" " antennenläggning	4.038:52	3.332:--
Försäkringspremier	8.818:--	8.818:--
Sociala kostnader	15.186:--	10.799:--
Löner	91.095:17	98.286:42
Arvoden	3.887:50	3.275:--
Centrala förvaltningskostnader	23.093:85	21.498:60
Bränslekostnader	97.095:86	66.607:83
Vattenavgifter	96.064:24	85.054:68
Renhållningsavgifter	35.478:50	30.322:40
Sotningsavgifter	1.693:30	-:--
Elavgifter	62.146:59	40.402:57
Diverse omkostnader	10.604:86	13.463:61
Fritidsverksamheten	10.929:01	12.371:03
AVSÄTTNINGAR		
Fond för inre underhåll	104.300:--	104.300:--
" " yttre "	34.000:--	19.896:78
Reservfond	7.500:--	7.500:--
Årets nettovinst	511:45	916:60
Kronor	<u>1.940.718:69</u>	<u>Kronor 1.863.285:35</u>

Balansräkning den 31.12.1971

<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>1971</u>		<u>1970</u>	
<u>Anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	14.900.000:--		14.900.000:--	
Avgår värdeminskning	<u>1.615.720:03</u>	13.284:279:97	<u>1.445.549:95</u>	13.454.450:05
Garagebyggnad	872.228:32		872.228:32	
Avgår värdeminskning	<u>162.228:32</u>	710.000:--	<u>132.228:32</u>	740.000:--
Skyddsrum		95.000:--		112.580:--
Inventarier		1:--		1:--
Antennanläggning		1:--		1:--
HSB:s Återköpsfond		44.253:--		40.230:--
Andelar i främmande företag		100:--		100:--
<u>Omsättningstillgångar</u>				
Diverse fordringar		2.355:--		3.070:10
Avräkning med HSB (kassabehållning)		<u>451.430:78</u>		<u>433.030:20</u>
	<u>Kronor</u>	<u>14.587.420:75</u>	<u>Kronor</u>	<u>14.783.462:35</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Långfristiga skulder</u>				
Inteckningslån		12.132.579:97		12.302.750:05
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Diverse skulder		71.788:03		59.618:--
Skatteskuld		29.256:--		22.060:--
Fond för inre underhåll		383.573:--		470.822:--
<u>Eget kapital</u>				
Insatser	1.359.678:--		1.359.678:--	
Avgår insats för osåld läg nr 66	<u>4.340:--</u>	1.355.338:--	<u>4.340:--</u>	1.355.338:--
Reservfond		89.600:--		82.100:--
Dispositionsfond		29.774:30		28.857:70
Fond för yttre underhåll		495.000:--		461.000:--
<u>Vinst å föreningens verksamhet</u>				
Vinst enligt balansräkning den 31.12.1970	916:60			916:60
Avgår avsättning till dispositionsfond	<u>916:60</u>			
Kvarstående vinst från 1970	0:--			
Årets nettovinst		<u>511:45</u>		
	<u>Kronor</u>	<u>14.587.420:75</u>	<u>Kronor</u>	<u>14.783.462:35</u>

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar till långivare och HSB i Göteborg	<u>Kronor</u>	<u>13.778.300:--</u>
---	---------------	----------------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

Avgälder	<u>Kronor</u>	<u>69.597:--</u>
----------	---------------	------------------

Göteborg i januari 1972

Hans Ericson Stig Johnsson Lennart Lundberg

Reinert Nilsson Lennart Johansson

R E V I S I O N S B E R Ä T T E L S E
FÖR HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRÖNET

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1971 får härmed över vår granskning avgiva följande berättelse.

För fullgörandet av vårt uppdrag har vi tagit del av räkenskaper, styrelsens årsredovisning, protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna som detaljgranskats är förda med god ordning.

De i styrelsens årsredovisning intagna resultat- samt balansräkningarna, slutande på respektive kronor 1.940.718:69 och kronor 14.587.420:75 överensstämmer med föreningens böcker.

Då vår granskning icke givit anledning till anmärkning i avseende å de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller inventeringen av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, tillstyrker vi,

a t t balansräkningen per den 31 december 1971 fastställs,

a t t styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar samt

a t t efter stadgad reservfondsavsättning redovisad vinst kronor 511:45 disponeras enligt styrelsens i årsredovisningen intagna förslag.

Göteborg den 16 februari 1972

Bengt Johansson
Av föreningen vald revisor

Roy Olsson
Av HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå förordnad revisor

Pär-Arne Jigenius
Av Göteborgs kommun utsedd revisor

Var med
och bestäm i HSB

