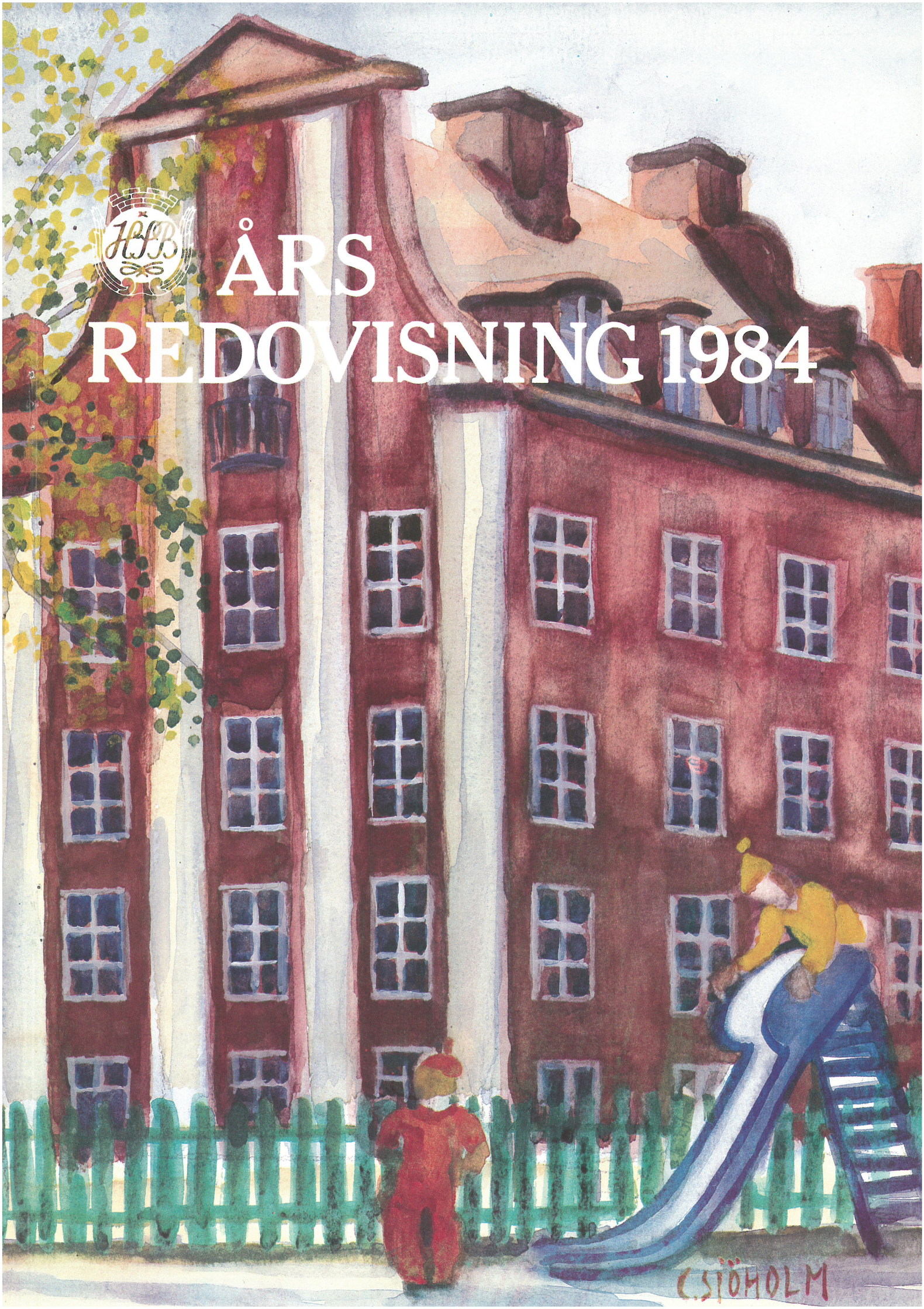
ÅRS REDOVISNING 1984



H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

FÖRENINGSSTÄMMA

avhålles fredagen den 30 november 1984 kl. 19.00 i A-salen, Forum, Kortedala Torg.

DAGORDNING

1 Val av ordförande att leda stämman
2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3 Val av två justeringsmän
4 Fråga om kallelse behörigen skett
5 Styrelsens redovisningshandlingar
6 Revisorernas berättelse
7 Fastställande av balansräkningen
8 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9 Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
10 Fråga om arvoden
11 Val av styrelseledamöter och suppleanter
12 Val av revisor och suppleant
13 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter till HSB
14 Val av valberedning
15 Övriga anmälda frågor

Efter stämman bjuder föreningen på landgång och öl eller läsk samt kaffe.
Underhållning, dans.
Bland deltagarna gratisutlottas konst.

Anmälan om deltagande i stämman bör göras senast den 20 november 1984 genom att utlämnad anmälningstalong ifylles och nedlägges i förtroendemannens brevlåda, Fastlagsgatan 33.

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRÖNET
I GÖTEBORG

Styrelsen

H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

FÖR HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRÖNET

FÖR TIDEN 1 JULI 1983 - 30 JUNI 1984

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 1983 i A-salen på Forum vid Kortedala torg. Vid stämman var 105 lägenheter representerade med 164 personer. Genom styrelsens försorg tillställdes samtliga medlemmar under december en rapport om stämmans innehåll och beslut.

Styrelse

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret utgjorts av Stig Johnsson, ordförande, Hans Ericson, vice ordförande, Lennart Lundberg, sekreterare samt Lennart Johansson och Erik Sjöberg, den senare av HSB i Göteborg utsedd representant.

Suppleanter har varit Rolf Börjesson, Alf Österberg och Gunnar Danesjö.

Vid årsstämman 1984 står Hans Ericson och Lennart Lundberg samt suppleanterna Alf Österberg och Gunnar Danesjö i tur att avgå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig Johnsson, Lennart Johansson och Lennart Lundberg.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Johansson med Elis Hurtig som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå.

H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Stig Johnsson och Lennart Lundberg med Hans Ericson och Rolf Börjesson som suppleanter.

Fritidskommitté

Under året har fritidskommittén bestått av Alf Österberg, ordförande, Rolf Börjesson, Leif Simonsson, Elisabeth Svanstedt, Yngve Dahlberg, Bengt Bergström, Jerry Ahlberg, Sven Carlsson och Gunnar Andersson.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Leif Simonsson, Ingvar Karlsson och Lars Larsson.

Förtroendeman

Lennart Johansson har under året fungerat som förtroendeman.

Anställd personal

Rune Bergstrand och Per Björfjäll har varit anställda som fastighetsskötare. Helena Anteroinen, Ulla Nilsson, Asta Lethinen och Britt Andersson har haft anställning som lokalvårdare. Under året har Helena Anteroinen slutat sin anställning hos föreningen.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 370 medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborg och dess styrelse, vilka utgör 15 medlemmar. Föreningen äger lägenhet nr 66 som uthyres. Under året har 44 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, varav två genom omflyttningar inom föreningen.

Förvaltning

Stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter har utförts under året.
Slutbesiktning av arbetet med utvändig målning av fastigheternas

H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

fönster har utförts. Samtidigt har fönstrens och fönsterkarmarnas totala kondition kontrollerats. De fel och brister som uppmärksammats vid besiktningen har protokollförts och kommer att åtgärdas. Tendenser till rötskador har upptäckts på några fönsterbågar. På de stora balkongfönstren i block 1 är gångjärnen rostskadade.
I samband med besiktningen har i ett flertal fall konstaterats brister i målningsunderhållet då det gäller fönstrens över- och underkanter. I sådana fall är bostadsrättshavaren underhållsskyldig. Styrelsen får med anledning härav uppmana medlemmarna att noga kontrollera lägenhetens fönster och - om det finns brister i den del av underhållet som faller på lägenhetsinnehavaren - snarast åtgärda detsamma.

Vid entréerna till block 2, Fastlagsgatan 13-15-17, har de två nedersta kakelstensraderna utsatts för skador. Styrelsen har därför beslutat montera upp natursten på motsvarande ställen. Arbetet har utförts av Åke Svenssons Byggnadsfirma till en kostnad av 10 385 kr.

I samtliga föreningens hissar har inlagts nya golvmattor. Detta arbete har utförts av Firma J P Golvservice till en kostnad av 7 290 kr.

På grund av att centrifugen i tvättstugan på Fastlagsgatan 37 gått sönder och sedan en reparation bedömts som orimligt kostsam, har en ny inköpts och installerats till en kostnad av 6 200 kr + moms.

För att göra vintersandningen av föreningens områden mera rationell har en sandspridningsmaskin inköpts till en kostnad av 9 000 kr + moms.

Under året har områdets utemöbler, utrustningen som finns vid lekplatserna samt trästaketen målats eller inoljats.

Föreningens parkeringsautomater har under året omändrats så att avgiften nu är en krona för två timmars parkering.

I slutet av verksamhetsåret har styrelsen från kommunens Energisparcentrum mottagit ett omfattande kostnadsfritt utlåtande om verk-

H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

ställd energibesiktning av föreningens samtliga fastigheter. Utlåtandet kommer att bli föremål för genomgång med kommunens kontaktman under hösten 1984 varefter närmare överväganden om eventuella åtgärder avses ske.

Vårstädning

För att snygga upp och vårstäda föreningens mark och angränsande områden samlades cirka 40 personer den 26 april. Efter utfört arbete bjöds deltagarna på kaffe med dopp i lekskolans lokal.

Fritidsverksamhet

Under september 1983 arrangerade fritidskommittén tre medlemsträffar. Avsikten med träffarna var att förbättra informationen samt att ge medlemmarna möjlighet att mera informellt diskutera angelägna frågor med styrelse och fritidskommitté. Frågor som diskuterades var bl a föreningens ekonomiska situation, underhållsfrågor, kabel-TV samt fritidsfrågor. Föreningen bjöd på kaffe med dopp och 68 medlemmar deltog.

Under året har fyra studiecirklar genomförts, varav två "Bo rätt i bostadsrätt" med 29 deltagare och två "litteraturcirklar" med 19 deltagare.

Poängpromenader har anordnats vid två tillfällen, den 30 oktober med 61 deltagare och den 1 april då 47 personer deltog.

Krönets 7-mannalag i fotboll har även i år deltagit i HSB-cupen, som spelades den 19 maj. I turneringen deltog 12 lag och Krönet placerade sig på 5:e plats.

Sedvanlig julfest för barn arrangerades den 15 januari varvid 23 barn och 8 vuxna deltog.

Övriga aktiviteter som anordnats är gammaldans den 3 november, ungdomscup i bordtennis den 28 december, julpyssel i lekskolan den 17 december. Fritidskommittén har dessutom förmedlat biljetter till pensionärer vid de tillfällen HSB haft abonemangsföre-

H S B:s Bostadsrättsförening Krönet
415 12 GÖTEBORG

ställningar på Folkteatern.

Bastun och fritidslokalen har varit öppna två kvällar i veckan för damer och två kvällar för herrar.

Årsavgifter

Årsavgifter för bostäder har under året uttagits med 4 712 662 kr. Härtill kommer avgifter och hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser med 273 909 kr.

På grund av ökade omkostnader samt behov av ökad kapitaluppbyggnad har styrelsen funnit det nödvändigt att från den 1 juli 1983 höja hyrorna med 8 %. För garage och biluppställningsplatser skedde en motsvarande höjning den 1 oktober.

Ekonomi

Efterföljande resultat- och balansräkning ger besked om föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Under året har kreditinstituten sagt upp fyra av föreningens större lån, vilka var tecknade till en ränta på 7,25 %. Lånen är nu omskrivna och löper fram till 1994 med en räntesats på 11,7 %. Till följd av detta får föreningen en ökad räntekostnad med cirka 360 000 kr per år.

Av redovisningen framgår att årets resultat har medgett en kraftig höjning av avsättningen till fond för yttre underhåll. Avsättning har skett med 730 000 kr. Till inre fond har avsatts 225 684 kr.

Styrelsen vill framhålla att det med hänsyn till fastigheternas ålder säkerligen kommer att uppstå kraftigt ökade underhållskostnader. För att kunna möta de framtida underhållsbehoven utan några chockartade hyreshöjningar vill styrelsen rekommendera en successiv ökad uppbyggnad av föreningens kapitaltillgångar.

Föreningens fastigheter är taxerade till 16 860 000 kr, varav byggnadsvärde 12 810 000 kr. Fastigheterna och inventarierna är fullvärdesförsäkrade. Traktorn är försäkrad i särskild ordning.

Styrelsen föreslår att årets vinst 14 077 kr överföres till fond för yttre underhåll.

HSB:s Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg

RESULTATRÄKNING

		830701-840630		820701-830630	
INTÄKTER					
Årsavgifter					
Bostäder		4.712.662		4.362.865	
Hyror					
Lokaler		42.568		34.565	
Garage		141.064		133.674	
Biluppställningsplatser		75.189	4.971.483	72.971	4.604.075
Ränteintäkter			256.393		213.873
Övrigt					
Överlåtelseavgifter		4.000		7.700	
Diverse förvaltningsintäkter not 5		96.543		4.245	
Parkeringsautomatavgifter		15.088	115.631	14.602	26.547
KOSTNADER					
Kapitalkostnader					
Räntor	956.406				
Räntebidrag	-19.916	936.490		839.894	
Tomträttsavgäld		181.870		181.870	
Värmeavgäld		227.053		188.821	
Avskrivning fastighet not 1		178.000		185.000	
Avskrivning garagebyggnad not 2		30.000		30.000	
Avskrivning fasadrenovering not 3		9.750		9.750	
Avskrivning mask o invent not 4		7.413	-1.570.576	5.238	-1.440.573
Underhållskostnader					
Mark löpande		10.864		16.629	
Mark periodiskt		1.260		-	
Byggnader löpande		152.684		62.459	
Byggnader periodiskt		259.456		573.093	
Div anläggningar		5.256		-	
Maskiner o inventarier		12.746		19.399	
Hissar		35.911		34.315	
Avsättning till fond för yttre underhåll not 7		730.000		245.000	
Avsättning till fond för inre underhåll		225.684	-1.433.861	225.000	-1.175.895
Driftskostnader					
Löner		334.255		367.045	
Arvoden förtroendevalda		9.700		10.050	
Arbetsgivaravgifter		168.309		138.851	
Diverse personalkostnader		12.832		12.233	
Resekostnader		200		200	
Förvaltningsarvode		102.600		91.100	
Materialkostnad, fast.skötsel		165.953		76.312	
Hyror		600		1.146	
Porton, frakter och tele		7.745		10.931	
Sakförsäkringspremier		64.051		58.017	
Anslag och bidrag		1.000		-	
Skatter		75.870		75.870	
Renhållning		129.454		115.705	
Sotning		324		10.696	
Bränsle		657.173		770.684	
Vatten		357.979		263.660	
El		166.661		143.696	
Fritidsverksamhet		16.714		17.402	
Föreningsavgifter		20.964		22.671	
Avgifts- o hyresbortfall		-		5.668	
Diverse förvaltningskostnader		27.609		24.604	
Jubileumsfonden		5.000	-2.324.993	5.000	-2.221.541
Redovisat resultat		KRONOR	14.077	KRONOR	6.486

a

BALANSRÄKNING

			840630		830630
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
HSB i avräkning		3.273.214		2.399.999	
Bankräkning		36.183		19.640	
Avgifts o hyresfordringar		5.261		-	
Förutbetalda kostnader					
och upplupna intäkter		149.382	3.464.040	-	2.419.639
Anläggningstillgångar					
Andelar		150		100	
Lån till återköpsfonden		60.345		60.345	
Maskiner o inv not 4	49.273				
Avskrivningar	-31.870	17.403		13.937	
Fasadrenovering not 3	276.195				
Avskrivning	-120.195	156.000		165.750	
Skyddsrum		1		1	
Antennanläggning		1		1	
Garagebyggnad not 2	872.000				
Avskrivning	-537.000	335.000		365.000	
Byggnader not 1	14.900.000				
Avskrivningar	-3.633.000	11.267.000	11.835.900	11.445.000	12.050.134
Summa tillgångar		KRONOR	15.299.940	KRONOR	14.469.773
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		452.113		324.044	
Bränsleskulder		17.674		36.107	
Skatteskulder		30.348		45.522	
Förskottsbetalda avg o hyror		319.319		292.921	
Upplupna räntor		339.400		218.000	
Semesterlönereservering		35.443		45.574	
Avräkning RFV-avg		5.635		-	
Upplupna kostnader		40.229		69.500	
Diverse skulder		-	1.240.161	1.564	1.033.232
Långfristiga skulder					
Inteckningslån			10.332.882		10.524.318
Reserveringar fastighetsunderhåll					
Fond för inre underhåll		817.477		751.881	
Fond för yttre underhåll		1.540.005	2.357.482	803.518	1.555.399
Reserveringar övriga					
Jubileumsfond			25.000		20.000
Eget kapital					
Grundavgifter	1.359.678				
Grundavgift för osåld					
läg nr 66 och lokal 1001	- 29.340	1.330.338		1.330.338	
Redovisat resultat not 6		14.077	1.344.415	6.486	1.336.824
Summa skulder och eget kapital		KRONOR	15.299.940	KRONOR	14.469.773
STÄLLDA PANTER					
Fastighetsinteckningar till					
långivare och HSB Göteborg		KRONOR	13.778.300	KRONOR	13.778.300

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1 Byggnadernas värde utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker årligen med belopp motsvarande amorteringar på inteckningslånen. Fastigheternas taxeringsvärde är 16.860.000 kronor, varav byggnadsvärde 12.810.000 kronor.

Not 2 Garage avskrivs enligt 30-årig plan.

Not 3 Fasadrenovering avskrivs enligt 20-årig plan.

Not 4 Maskiner och inventarier avskrivs enligt femårig plan.

Not 5 Av diverse förvaltningsintäkter utgör 90.783 återbetalning från Energiverken p.g.a för högt debiterade kostnader under tiden 790101 - 830731.

Not 6 Föregående års vinst 6.486 har i enlighet med föreningsstämmans beslut överförts till fond för yttre underhåll.

Not 7 Budgeterad underhållskostnad för räkenskapsåret uppgår till 1.064.000. Under räkenskapsåret har kostnader för vidtagna åtgärder uppgått till 478.000. Skillnadern mellan budgeterade resp verkliga kostnader, 586.000, samt 144.000 som kan betraktas som del av verksamhetens överskott tillsammans 730.000, har avsatts till fond för yttre underhåll.

Göteborg 1984-

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 1984-10-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå förordnad revisor

R E V I S I O N S B E R Ä T T E L S E

för

HSB:s Bostadsrättsförening Krönet i Göteborg

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1983-07-01 - 1984-06-30.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställes,

a t t resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 1984 10 11

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå förordnad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen, som **i text** förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som **i siffror** visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxeringsvärden, försäkringsvärden m m.

Resultaträkning
Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som skall användas enligt föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras dvs överföras till det följande året.

Balansräkning
Balansräkningen visar å ena sidan de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier o dyl samt likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Omsättningstillgångar
Med omsättningstillgångar menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar
Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

HSB i avräkning
Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB. HSB betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa pengar.

Likvida medel
Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, såsom t ex HSB:s avräkning.

Likviditet
Med likviditet menas bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle).
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter
Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen vilka **ej** bokats såsom kort- eller -långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll
Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus till en fond för yttre underhåll. De så ihopsamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Fond för inre underhåll
Enligt stadgarna skall årligen till denna fond avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. I äldre föreningar är dock denna procentsats otillräcklig, varför ofta högre avsättningar måste göras. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på HSB-kontoret och hos vicevärden.

Värdeminskning fastighet
Kontot redovisar den **totala** (under årens lopp) avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som plan för avskrivningen har använts amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansiering (årets avskrivning=årets amortering).

Föreningsavgäld
För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5 % av byggnadskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

