

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

#### Styrelsen och suppleanter

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Ledamot
Lars Nyberg	Ledamot
Cecilia Törnberg	Ledamot
Jan Sjödin	Ledamot
Ingemar Modig	Suppleant
Karin Sperring	Suppleant
Marie Vedin	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Bengt Andersson, Jan Sjödin och Alvar Bergqvist var för sig.

### Revisor

Revisor har under året varit Lennart Selin och Evert Ljungström.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Gudrun Pettersson och Bertil Pettersson.

### Fastighetsförvaltning

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen. Jan Sjödin har haft uppdraget som administrativ kontaktman. Fastighetskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB som anlitade entreprenörer. För den ekonomiska förvaltningen har Ernst & Young svarat.

### Lägenhetsöverlåtelse

Ett antal överlåtelse har skett under året. Det kan konstateras att intresset är stort för att bli medlem i vår förening.

### Försäkring

Föreningens egendom är försäkrad i Länsförsäkringar.

### Ekonomi

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen avsätta medel enligt den upprättade underhållsplanen för fastigheterna. Den årliga avsättningen får dock inte göras utan stämmobeslut.

### Information om verksamheten

Föreningen äger följande fastighet, Gultörnet 3. På fastigheten finns 5 st bostadshus, som byggdes år 1956.

### Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
<b>Bostäder</b>		
2 r o k	9	495
3 r o k	60	4538
4 r o k	9	918
Summa	78	5951
<b>Lokaler</b>	<b>2</b>	<b>172</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

- \* Ny upphandling av fastighetsskötsel är genomförd och gäller fr o m den 1 januari 2011. Ny entreprenör är Kåjaw Fastighetsservice AB.
- \* Nya enhetliga stolar har anskaffats till föreningslokalen.
- \* En föreningsexpedition har upprättats intill tvättstugan på Krokvägen 3.
- \* Styrelsen söker i dialog med Hemab alternativa lösningar för sophantering och återvinning.
- \* Utredning av alternativ till nya garageportar har genomförts och byten sker under 2012.
- \* Som komplement/konkurrent till Comhem har styrelsen tecknat avtal med Tele2 för att erbjuda medlemmarna större valfrihet till Tv, bredband och telefoni.
- \* Styrelsen har tagit fram en hemsida för enklare information till befintliga medlemmar och andra intressenter.
- \* Adressen är: [www.sbc.se/krokvagen](http://www.sbc.se/krokvagen)
- \* E-postadress är: [brf.krokvagen@comhem.se](mailto:brf.krokvagen@comhem.se)

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	3 211	3 179	2 987	2 958
Resultat efter finansiella poster	331	234	187	178
Rörelsemarginal (%)	25	20	19	23
Avkastning på eget kap. (%)	39	36	11	11
Balansomslutning	12 991	12 590	13 791	13 640
Soliditet (%)	6	5	13	12

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	184 422
årets vinst	295 555
	<b>479 977</b>
disponeras så att	
till reservfond/underhållsfond överföres	274 000
i ny räkning överföres	205 977
	<b>479 977</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
Nettoomsättning	1	3 210 950	3 178 833
Övriga rörelseintäkter		161 587	202 037
		<b>3 372 537</b>	<b>3 380 870</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-2 151 494	-2 346 118
Personalkostnader	3	-106 190	-64 164
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-305 921	-335 102
Övriga rörelsekostnader		-4 169	0
		<b>-2 567 774</b>	<b>-2 745 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>804 763</b>	<b>635 486</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntebidrag		1 062	12 477
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 127	96 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 397	-509 882
		<b>-474 208</b>	<b>-401 150</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>330 555</b>	<b>234 336</b>
Avsättning inre reparationsfond	5	-35 000	-35 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>295 555</b>	<b>199 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>295 555</b>	<b>199 336</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 842 825	10 922 978
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<b>10 842 825</b>	<b>10 922 978</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 193 399	924 376
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 036 224</b>	<b>11 847 354</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 607	1 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 286	125 741
		<b>23 893</b>	<b>127 336</b>
<i>Kassa och bank</i>		930 713	615 228
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 606</b>	<b>742 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 990 830</b>	<b>12 589 918</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		172 300	172 300
Reserfond/underh.pl		184 922	25 513
		<b>357 222</b>	<b>197 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		184 422	259 086
Årets resultat		295 555	199 336
		<b>479 977</b>	<b>458 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>837 199</b>	<b>656 235</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Fastighetslån		11 086 960	10 991 290
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		134 327	130 324
Inre reparationsfond	11	325 595	313 274
Leverantörsskulder		75 400	84 431
Aktuella skatteskulder		16 354	10 984
Övriga skulder		35 160	16 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 835	386 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 066 671</b>	<b>942 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 990 830</b>	<b>12 589 918</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 960 000	11 960 000
		<b>11 960 000</b>	<b>11 960 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	2%
Standardförbättringar	2-5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond/medel görs enligt föreningens stadgar eller enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond/medel görs genom överföring till balanserat resultat för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>		
Hyror	-3 046 685	-3 042 693
Lokal	-26 400	0
El lägenheter	-161 587	-202 037
Garage	-73 872	-72 780
Hyra motorvärmare	-63 994	-63 360
	<b>-3 372 538</b>	<b>-3 380 870</b>

### Not 2 Drift

	2011	2010
Fastighetsskötsel	81 900	150 443
Fjärrvärme	662 258	724 654
El fastighet	379 486	387 713
Vatten	227 520	223 568
Renhållning	87 712	108 584
Snöröjning/sandning/saltning	88 922	116 848
Rep/underhåll fastighet	117 663	222 851
Kabel TV bredband	87 919	82 017
Försäkringspremier	47 843	45 274
Fastighetsskatt	72 738	72 738
Förvaltningskostnader	2 750	7 590
Redovisningstjänster	81 140	78 390
Övriga kostnader	61 500	45 652
Trappstädning	57 376	75 795
Föreningsexpedition	90 768	0
Ersättning till revisor	4 000	4 000
	<b>2 151 495</b>	<b>2 346 117</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	85 200	50 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 990	13 364
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>106 190</b>	<b>64 164</b>

**Not 4 Avskrivningar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Avskrivning fönsterbyte	0	35 905
Avskrivning byggnad/ombyggnad	305 921	299 197
	<b>305 921</b>	<b>335 102</b>

**Not 5 Fondavsättningar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Avs inre repfond	-35 000	-35 000
	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 755 120	16 755 120
Inköp	229 937	
Försäljningar/utrangeringar	-9 824	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 975 233</b>	<b>16 755 120</b>
Ingående avskrivningar	-5 832 142	-5 497 040
Försäljningar/utrangeringar	5 655	
Årets avskrivningar	-305 921	-335 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 132 408</b>	<b>-5 832 142</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 842 825</b>	<b>10 922 978</b>
Taxeringsvärde Bostäder	17 592 000	17 592 000
Taxeringsvärde Lokaler	237 000	237 000
	<b>17 829 000</b>	<b>17 829 000</b>

Värdeår är 2010

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	312 617	312 617
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 617</b>	<b>312 617</b>
Ingående avskrivningar	-312 617	-312 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-312 617</b>	<b>-312 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Aktier och andelar**

	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Fond Lux ränta	730 179	761 145
	<b>730 179</b>	<b>761 145</b>

Andelar 3698,8819

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda</b>	<b>Reserv-</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>
	<b>insatser</b>	<b>underh.pl</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>
Belopp vid årets ingång	172 300	25 513	259 086	199 336
Disposition av föregående års resultat:		159 409	-74 664	-199 336
Årets resultat				295 555
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 300</b>	<b>184 922</b>	<b>184 422</b>	<b>295 555</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Lån Stadshypotek 106411	-1 320 000	-1 350 000
Lån Stadshypotek 99181	-4 399 687	-4 444 814
Lån Stadshypotek 114713	-5 271 600	-5 326 800
Lån Stadshypotek 18-2082-133840	-230 000	0
Övr långfristiga skulder	134 327	130 324
	<b>-11 086 960</b>	<b>-10 991 290</b>

**Not 11 Fond för inre underhåll**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående värde	313 274	316 637
Årets avsättning	35 000	35 000
Uttag under året	-22 679	-38 363
	<b>325 595</b>	<b>313 274</b>

Härnösand

Alvar Bergqvist

Bengt Andersson

Lars Nyberg

Jan Sjödin

Cecilia Törnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lennart Sehlin  
Revisor

Evert Ljungström  
Revisor