

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-30

### **Styrelsen och suppleanter**

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

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisor**

Revisor har under året varit Lennart Selin och Evert Ljungström, med Annica Englund som revisorssuppleant.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Monica Fahlén och Lena Öhman.

### **Fastighetsförvaltning**

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

### **Medlemmar**

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

### **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>

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar  
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

- \* Styrelsen söker dialog med Hemab angående alternativa lösningar för sophantering och återvinning.
- \* Nya garageportar av takskjutstyp har monterats på de fristående garagen. Till källargaragenpassade inte takskjutsportar, varför nya slagportar har tillverkats av Näslunds snickeri.
- \* De friliggande garagen har försetts med ny takbeklädnad inklusive nya plåtdetaljer.
- \* Ny väggbeklädnad i form av Marmoroc-skivor gör att garageväggarna nu klarar vind och vatten i många år framöver.
- \* Skadade stenplattor framför entreérna har lagats.
- \* Putsning och målning av socklar på två hus.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	3 543	3 373	3 179	2 987
Resultat efter finansiella poster	446	331	234	187
Rörelsemarginal (%)	26	24	20	19
Avkastning på eget kap. (%)	41	39	36	11
Balansomslutning	13 149	12 991	12 590	13 791
Soliditet (%)	8	6	5	13

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	205 977
årets vinst	411 392
	<b>617 369</b>

disponeras så att	
till reservfond/underhållsfond överföres	274 000
i ny räkning överföres	343 369
	<b>617 369</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	3 542 942	3 372 538
		<b>3 542 942</b>	<b>3 372 538</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-1 954 870	-1 911 337
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader	2	-231 523	-240 158
Personalkostnader	3	-102 628	-106 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-315 936	-305 921
Övriga rörelsekostnader		-2 699	-4 169
		<b>-2 607 656</b>	<b>-2 567 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>935 286</b>	<b>804 763</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntebidrag		0	1 062
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 746	30 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 640	-505 397
		<b>-488 894</b>	<b>-474 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>446 392</b>	<b>330 555</b>
Avsättning inre reparationsfond	5	-35 000	-35 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>411 392</b>	<b>295 555</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>411 392</b>	<b>295 555</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 684 190	10 842 825
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<b>10 684 190</b>	<b>10 842 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 684 190</b>	<b>10 842 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		599	0
Övriga fordringar		1 616	1 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 950	22 286
		<b>25 165</b>	<b>23 893</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 130 179	730 179
<i>Kassa och bank</i>		1 309 142	1 393 934
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 464 486</b>	<b>2 148 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 148 676</b>	<b>12 990 831</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		172 300	172 300
Reserfond/underh.pl		288 680	184 922
		<b>460 980</b>	<b>357 222</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		205 977	184 422
Årets resultat		411 392	295 555
		<b>617 369</b>	<b>479 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 078 349</b>	<b>837 199</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Fastighetslån		11 088 942	11 086 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		150 124	134 327
Inre reparationsfond	11	294 395	325 595
Leverantörsskulder		82 428	75 400
Aktuella skatteskulder		5 370	16 354
Övriga skulder		36 720	35 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 348	479 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>981 385</b>	<b>1 066 672</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 148 676</b>	<b>12 990 831</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.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

Immateriella och materiella 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 Nettoomsättning

	2012	2011
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter	3 164 255	3 046 685
Hyra lokal	30 600	26 400
El	181 407	161 587
Hyra Garage	96 480	73 872
P-Platser	70 200	63 994
	<b>3 542 942</b>	<b>3 372 538</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

	2012	2011
<b>Fastighetskostnader/reparationer</b>		
Fastighetsskötsel	76 506	81 900
Städ	66 414	57 376
Snöröjning/sandning	110 004	88 922
Reparationer/underhåll	72 582	117 663
Reparation tvättstuga	2 616	0
Utermiljö	8 569	0
Fastighetsåtgärder 5-årsplan	106 250	0
	<b>442 941</b>	<b>345 861</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	372 223	379 486
Fjärrvärme	713 152	662 258
Vatten	229 654	227 520
Renhållning	88 261	87 712
	<b>1 403 290</b>	<b>1 356 976</b>
<b>Övrig driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	52 430	47 843
Kabel TV och Internet	89 720	87 919
	<b>142 150</b>	<b>135 762</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt	72 738	72 738
	<b>72 738</b>	<b>72 738</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvoden	8 000	4 000
Redovisningstjänster/förvaltning	77 502	81 140
Övriga externa kostnader	39 770	155 018
	<b>125 272</b>	<b>240 158</b>

**Not 3 Styrelsearvoden**

2012 2011

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

**inklusive pensionskostnader**

Styrelsearvode	85 800	85 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 828	20 990

**Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**102 628 106 190**

**Not 4 Avskrivningar**

2012 2011

Avskrivning byggnad/ombyggnad	315 936	305 921
	<b>315 936</b>	<b>305 921</b>

**Not 5 Fondavsättningar**

2012 2011

Avsättning inre reparationsfond	35 000	35 000
	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

2012-12-31 2011-12-31

Ingående anskaffningsvärden	16 975 233	16 755 120
Inköp	160 000	229 937
Försäljningar/utrangeringar	-6 609	-9 824
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 128 624</b>	<b>16 975 233</b>

Ingående avskrivningar	-6 132 408	-5 832 142
Försäljningar/utrangeringar	3 910	5 655
Årets avskrivningar	-315 936	-305 921
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 444 434</b>	<b>-6 132 408</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 684 190</b>	<b>10 842 825</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>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2012-12-31	2011-12-31
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, omsättningstillgångar**

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux korträntefond	84 159 535	1 130 179	1 130 179
		<b>1 130 179</b>	<b>1 130 179</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Reserv- underh.pl	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 300	184 922	184 422	295 555
I anspråkstagande		-170 242		
Disposition av föregående års resultat:		274 000	21 555	-295 555
Årets resultat				411 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 300</b>	<b>288 680</b>	<b>205 977</b>	<b>411 392</b>

**Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstiut**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Lån Stadshypotek	600 496	537 308
	<b>600 496</b>	<b>537 308</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Lån Stadshypotek	10 488 446	10 549 652
	<b>10 488 446</b>	<b>10 549 652</b>

**Not 11 Fond för inre underhåll**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående värde	325 595	313 274
Årets avsättning	35 000	35 000
Uttag under året	-66 200	-22 679
	<b>294 395</b>	<b>325 595</b>

Härnösand

Alvar Bergqvist

Bengt Andersson

Lars Nyberg

Jan Sjödin

Marie Vedin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lennart Sehlin  
Revisor

Evert Ljungström  
Revisor