

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22

Styrelsen och suppleanter

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Ledamot
Ingermar Modig	Ledamot
Karin Sperring	Ledamot
Marie Vedin	Ledamot
Tarja Lindholm	Suppleant
Hans-Åke Persson	Suppleant
Jan Sjödin	Suppleant

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Andersson, Marie Vedin 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.

Ann-Mari Karlsson

Fastighetsförvaltning

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen. Jan Sjödin har haft uppdraget som administrativ kontaktman men ersattes efter stämman av Marie Vedin. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB som anlidade entreprenörer. För den ekonomiska förvaltningen har Ernst & Young tidigare svarat men efter uppsägningen av avtal har uppdraget fr.o.m 2014-01-01 övergått till Ekoni Revision AB. Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 5 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.

SB M KS
AVG

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
Bostäder		
2 r o k	9	495
3 r o k	60	4538
4 r o k	9	918
Summa	78	5951
Lokaler	2	172

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.
- * OVK(obligatorisk ventilationsbesiktning) har utförts i samtliga fastigheter.
- * Lagning av betongtrappa och ommurning av bomputs gavel hus A
- * Utbyte av sönderfrusna fasadtegel samt två fönsterbalkar på hus C
- * Skadade stenplattor framför entreéerna har lagats.
- * Putsning och målning av sockel på hus E.
- * Montering av inkryppskydd mot duvor och kajor ovan balkongtak på hus E.

Trivselaktiviteter

Under juni månad bjöds medlemmarna till grillfest på gården. Anslutningen var stor och stämningen god. Flera grillar var i ordningsställda för medtagen förtäring! Mat och dryck intogs under glatt sorl!

Till Lucia samlades ett fyrtiotal medlemmar till julgröt och skinksmörgås i föreningslokalen närvaro av Lucia med tärnor och tomten som delade ut julklappar.

05 72 75
ACD

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 628	3 543	3 373	3 179
Resultat efter finansiella poster	618	446	331	234
Rörelsemarginal (%)	31	26	24	20
Avkastning på eget kap. (%)	40	41	39	36
Balansomslutning	13 484	13 149	12 991	12 590
Soliditet (%)	11	8	6	5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	343 369
årets vinst	583 389
	926 758
disponeras så att	
till reservfond/underhållsfond överföres	274 000
i ny räkning överföres	652 758
	926 758

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

B
77 KS
An/Öm


Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	3 627 590	3 542 942
		3 627 590	3 542 942
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-1 925 197	-1 954 870
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader	2	-185 641	-231 523
Personalkostnader	3	-94 361	-102 628
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-313 337	-315 936
Övriga rörelsekostnader		0	-2 699
		-2 518 536	-2 607 656
Rörelseresultat		1 109 054	935 286
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 585	25 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 251	-514 640
		-490 666	-488 894
Resultat efter finansiella poster		618 388	446 392
Avsättning inre reparationsfond	5	-35 000	-35 000
Resultat före skatt		583 388	411 392
Årets resultat		583 389	411 392

AK AS J2 KS
Om

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 370 853	10 684 190
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		10 370 853	10 684 190
Summa anläggningstillgångar		10 370 853	10 684 190
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		16 458	599
Övriga fordringar		1 671	1 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 452	22 950
		41 581	25 165
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	2 130 179	1 130 179
<i>Kassa och bank</i>		941 368	1 309 142
Summa omsättningstillgångar		3 113 128	2 464 486
SUMMA TILLGÅNGAR		13 483 981	13 148 676

AV KS 72 KS
Or

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		172 300	172 300
Reserfond/underh.pl		450 238	288 680
		622 538	460 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		343 369	205 977
Årets resultat		583 389	411 392
		926 758	617 369
Summa eget kapital		1 549 296	1 078 349
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	10 938 818	11 088 942
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 124	150 124
Inre reparationsfond	11	281 752	294 395
Leverantörsskulder		42 279	82 428
Aktuella skatteskulder		0	5 370
Övriga skulder		34 320	36 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		487 392	412 348
Summa kortfristiga skulder		995 867	981 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 483 981	13 148 676
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 960 000	11 960 000
		11 960 000	11 960 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BB J2 KS


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.

AS
KS

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.

AS 72 15
An

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	3 227 336	3 164 255
Hyra lokal	31 200	30 600
Ei	203 935	181 407
Hyra Garage	96 480	96 480
P-Platser	68 640	70 200
	3 627 591	3 542 942

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013	2012
Fastighetskostnader/reparationer		
Fastighetsskötsel	81 000	76 506
Städ	59 664	66 414
Snöröjning/sandning	86 166	110 004
Reparationer/underhåll	90 668	72 582
Reparation tvättstuga	16 652	2 616
Reparation tak	11 538	0
Utemiljö	21 868	8 569
Åtgärder 5-årsplan	59 660	106 250
	427 216	442 941
Taxebundna kostnader		
Ei	357 668	372 223
Fjärrvärme	690 149	713 152
Vatten	219 930	229 654
Renhållning	86 209	88 261
	1 353 956	1 403 290
Övrig driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	54 227	52 430
Kabel TV och Internet	92 579	89 720
	146 806	142 150
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	56 879	72 738
	56 879	72 738

AS 70
KS
KS

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvoden	6 000	8 000
Redovisningstjänster/förvaltning	84 890	77 502
Övriga externa kostnader	35 091	39 770
	125 981	125 272

Not 3 Styrelsearvoden

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	79 800	85 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 561	16 828
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 361	102 628

Not 4 Avskrivningar

	2013	2012
Avskrivning byggnad/ombyggnad	313 337	315 936
	313 337	315 936

Not 5 Fondavsättningar

	2013	2012
Avsättning inre reparationsfond	35 000	35 000
	35 000	35 000

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 128 624	16 975 233
Inköp	0	160 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 128 624	17 128 624
Ingående avskrivningar	-6 444 434	-6 132 408
Försäljningar/utrangeringar	0	3 910
Årets avskrivningar	-313 337	-315 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 757 771	-6 444 434
Utgående redovisat värde	10 370 853	10 684 190

AS
KS
KS

Taxeringsvärde Bostäder	17 592 000	17 592 000
Taxeringsvärde Lokaler	237 000	237 000
	17 829 000	17 829 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 617	312 617
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 617	312 617
Ingående avskrivningar	-312 617	-312 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 617	-312 617
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux korträntefond	15 420,3744	2 130 179	2 130 179	2 208 198
		2 130 179	2 130 179	2 208 198

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- underh.pl	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 300	288 680	205 977	411 392
I anspråkstagande		-112 441		
Disposition av föregående års resultat:		274 000	137 392	-411 392
Årets resultat				583 389
Belopp vid årets utgång	172 300	450 239	343 369	583 389

AS
KS
KS

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lån.nummer	Ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	135288	2022-03-30	148 300	156 100
Stadshypotek	106411	2015-09-30	1 260 000	1 290 000
Stadshypotek	122899	2014-04-30	4 309 442	4 354 556
Stadshypotek	114713	2017-06-01	5 161 200	5 216 400
Stadshypotek	133840	2021-10-30	210 000	222 000
			11 088 942	11 239 056
Kortfristig del av långfristig skuld			150 124	150 124

Skulder som förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen är 600 496 kr.
Skulder som förfaller senare än 5 år är 10 338 322 kr.

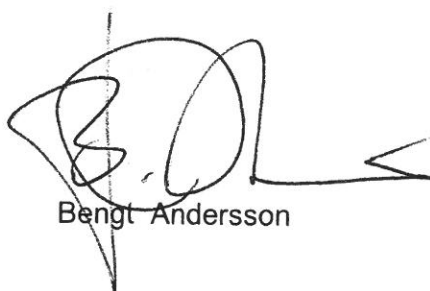
Not 11 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde	294 395	325 595
Årets avsättning	35 000	35 000
Uttag under året	-47 643	-66 200
	281 752	294 395

AS
KS
KS

Härnösand den 19 mars 2014


Alvar Bergqvist


Bengt Andersson

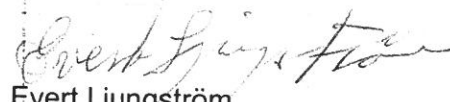

Karin Sperring


Ingemar Modig


Marie Vedin

Vår revisionsberättelse har lämnats


Lennart Selin
Revisor


Evert Ljungström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KROKVÄGEN NR 1

Efter verkställd granskning av bostadsrättsföreningen Krokvägen nr 1:s räkenskaper och förvaltning för år 2013, får vi lämna följande revisionsberättelse.

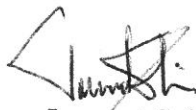
Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning, styrelsens protokoll samt de övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. I övrigt har vi använt de granskningsåtgärder, som enligt vår uppfattning, behövs för att genomföra revisionsuppdraget.


Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de revisionshandlingar, som har överlämnats till oss, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller dess förvaltning.

Vi föreslår

- att föreningsstämman fastställer balansräkningen per 31 december 2013 slutande på kr 13 483 980:77 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning
- samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 583 389:12 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2014-04-24


Lennart Selin
Av föreningen
utsedd revisor


Evert Ljungström
Av föreningen
utsedd revisor