

# Årsredovisning

för

## Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

2020  
CR - CW  
Dun

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bengt Andersson	Ordförande	2021
Alvar Bergqvist	Vicevärd	2022
Christina Rörsch	Sekreterare	2021
Marie Wedin	Admin, vice ordförande	2022
Åke Persson	Byggsakkunnig	2021

#### *Styrelsesuppleanter*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Tarja Lindholm	2022
Krister Nordlöf	2021

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

#### *Ordinarie revisorer*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Lennart Sehlin	2021
Mattias Eknemar	2021

#### *Revisorssuppleanter*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Hans Karlsson	2021

#### *Valberedning*

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ann-Marie Karlsson	2021
Ann Johansson	2021

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gultörnet 3 i Härnösands Kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus med 78 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1956.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styresleansvar.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
9	2 r o k	495
60	3 r o k	4538
9	4 r o k	918
2	Lokaler	172

### Fastighetsförvaltning

- \* Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen.
- \* Marie Vedin har haft uppdraget som administrativ kontaktperson med ansvar för mäklarkontakter och överlåtelseadministration.
- \* Åke Persson har haft kontaktansvar för Tv och It samt samverkan med vicevärd.
- \* Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av Karibo som anlitate entreprenörer.
- \* För den ekonomiska förvaltningen har Ekoni svarat. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.
- \* Ekonomi och Webbredaktör Bengt Andersson.

### Årets investeringar och underhåll

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda:

- \* Hus A Målning av balkong undersidor samt räcken. Byte av källartrapp samt överbyggnad med skärmtak.
- \* Hus C: Byte av tvättmaskin till W575H, större och energisnålare än den tidigare.
- \* Hus D: Igenbyggnad av takfot för att stänga ute duvor och kajor.
- \* Hus E: Föreningslokalen, byte till högre toalettstol samt höjning av tvättställ.
- \* Fastigheter: Två av värmesystemets cirkulationspumpar har bytts ut under våren 2020.

### **Planderade investeringar och underhåll**

Styrelsen har löpande översyn av fasadytor och fogar. Detta har blivit ett större problem på senare år på För övriga, större planerade investeringar följer vi vår underhållsplan.

### **Medlemsinformation**

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett. Det kan konstateras att intresset är stort för att bli medlem i vår förening.

**Vår föreningslokal** är ofta bokad för övernattningar och ibland aktiviteter vilket är glädjande. Ett frysskåp är installerat.

**Gymmet med bastu:** Detta har varit en god investering. Under 2020 har gymmet haft 470 besök vilket ger ca: 39 besök/månad. Bastun har under årets kallaste månader varit bokad 102 ggr vilket innebär ca: 13 ggr/månad. Mycket uppskattad investering!

**Ny mailadress:** Då ComHem upphört med e-posthantering har föreningen bytt e-postadress till: [brf.krokvagen@gmail.com](mailto:brf.krokvagen@gmail.com)

### **Föreningens ekonomi**

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen, av eventuellt överskott, avsätta medel enligt den upprättade 30-åriga underhållsplanen för fastigheterna, som uppdateras och indexerar varje år. Den årliga avsättningen får dock inte göras utan stämmobeslut. Styrelsen har även en ambition att stärka ekonomin så att löpande underhåll ska klaras utan lån och att även skapa utrymme för att kunna lösa hela eller delar av befintliga lån när så är möjligt.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 758	3 690	3 710	3 702
Resultat efter finansiella poster	604	395	601	835
Balansomslutning	11 047	11 889	13 863	13 321
Soliditet (%)	51	42	33	30
Kassalikviditet (%)	245	279	379	389
Taxeringsvärde, tkr	25 025	25 025	20 298	20 298
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	570	558	558	558
Lån, kr/kvm	769	1 003	1 358	1 386

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	1 186 355	3 274 641	386 435	5 019 731
Disposition av föregående års resultat:		-35 995	422 430	-386 435	0
Årets resultat				602 899	602 899
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 300</b>	<b>1 150 360</b>	<b>3 697 071</b>	<b>602 899</b>	<b>5 622 630</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 697 072
årets vinst	602 899
	<b>4 299 971</b>
disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	400 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-355 273
i ny räkning överföres	4 255 244
	<b>4 299 971</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	3 757 981	3 690 109
Övriga rörelseintäkter	3	9 748	4 730
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 767 729</b>	<b>3 694 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer- och underhåll	4	-483 160	-544 853
Driftkostnader	5	-1 877 308	-1 954 539
Övriga externa kostnader	5	-171 444	-182 876
Personalkostnader	6	-126 569	-127 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-392 939	-392 939
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 051 420</b>	<b>-3 202 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>716 309</b>	<b>492 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	37 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-112 627	-134 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 627</b>	<b>-97 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>603 682</b>	<b>395 065</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>603 682</b>	<b>395 065</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-783	-8 630
<b>Årets resultat</b>		<b>602 899</b>	<b>386 435</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "TH" and "P".

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

8 999 123

9 392 062

Summa materiella anläggningstillgångar

8 999 123

9 392 062

Summa anläggningstillgångar

8 999 123

9 392 062

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

11

1 075 000

895 000

Summa kortfristiga placeringar

1 075 000

895 000

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

972 846

1 601 671

Summa kassa och bank

972 846

1 601 671

Summa omsättningstillgångar

2 047 846

2 496 671

**SUMMA TILLGÅNGAR**

11 046 969

11 888 733

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 300	172 300
Fond för yttre underhåll		1 150 360	1 186 355
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 322 660</b>	<b>1 358 655</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 697 072	3 274 641
Årets resultat		602 899	386 435
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 299 971</b>	<b>3 661 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 622 631</b>	<b>5 019 731</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 588 753	5 975 521
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 588 753</b>	<b>5 975 521</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		117 068	166 868
Inre reparationsfond		142 663	152 211
Leverantörsskulder		40 423	37 010
Skatteskulder		17 772	16 143
Övriga skulder		56 419	59 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	461 240	461 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>835 585</b>	<b>893 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 046 969</b>	<b>11 888 733</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgifter för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total bankskuld genom total bostad/lokalyta.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning		11 960 000
		11 960 000

### Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 389 974	3 323 504
Elavgifter	199 717	196 764
Hyror Garage	96 520	96 520
Hyror P-platser	71 760	73 320
	<b>3 757 971</b>	<b>3 690 108</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Överlåtelseavgift	8 330	2 366
Pantsättningsavgift	1 418	2 364
	<b>9 748</b>	<b>4 730</b>

### Not 4 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparationer/underhåll	109 118	118 054
Planerat underhåll	355 273	335 994
Reparation tvättstuga	18 769	11 500
Reparation avlopp	0	79 304
	<b>483 160</b>	<b>544 852</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	87 275	87 300
Inre skötsel/städ	77 436	64 204
Snö- och halkbekämpning	25 876	104 621
Utemiljö	27 849	29 087
Gym	1 405	1 364
	<b>219 841</b>	<b>286 576</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	347 570	366 807
Uppvärmning	666 287	681 870
Vatten	258 345	250 676
Sophantering och återvinning	127 702	113 465
	<b>1 399 904</b>	<b>1 412 818</b>

**Övriga driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	62 253	56 520
Kabel-TV och Internet	114 460	117 774
	<b>176 713</b>	<b>174 294</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

Fastighetsskatt	80 850	80 850
	<b>80 850</b>	<b>80 850</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ersättning till revisor	6 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	97 066	96 656
Övriga externa kostnader	68 378	80 220
	<b>171 444</b>	<b>182 876</b>

**Not 6 Styrelsearvoden**

2020 2019

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse	114 000	114 800
	<b>114 000</b>	<b>114 800</b>

**Sociala kostnader**

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 569	12 333
	<b>12 569</b>	<b>12 333</b>

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

126 569 127 133

**Not 7 Avskrivningar**

2020 2019

Avskrivn byggnad/ombyggnad	369 187	369 187
Avskrivn markanläggning	23 752	23 752
	<b>392 939</b>	<b>392 939</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

2020 2019

Övriga ränteintäkter	0	2 954
Resultat vid försäljningar	0	34 408
	<b>0</b>	<b>37 362</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	112 627	134 797
	<b>112 627</b>	<b>134 797</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 683 956	16 683 956
Mark	1 478 220	1 478 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 162 176</b>	<b>18 162 176</b>
Ingående avskrivningar	-8 770 114	-8 377 175
Årets avskrivningar	-392 939	-392 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 163 053</b>	<b>-8 770 114</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 999 123</b>	<b>9 392 062</b>
Taxeringsvärden bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden lokaler	825 000	825 000
	<b>25 025 000</b>	<b>25 025 000</b>

### Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	6 996,1416	1 060 000	1 060 000	1 126 449
Ej ännu inkommen insättning 201231		15 000	15 000	
		<b>1 075 000</b>	<b>1 075 000</b>	<b>1 126 449</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	Inlöst	0	101 500
Stadshypotek 146371	1,78	Inlöst	0	1 080 000
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	1 997 521	2 040 389
Stadshypotek 150445	1,57	2022-06-01	2 708 300	2 782 500
Stadshypotek 133840	4,85	Inlöst	0	138 000
			<b>4 705 821</b>	<b>6 142 389</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			117 068	166 868

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 4 120 481 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	289 752	284 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 488	177 474
	<b>461 240</b>	<b>461 536</b>

### Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

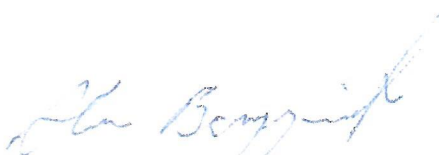
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

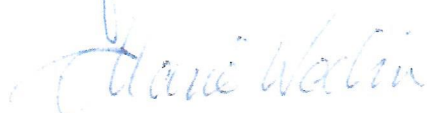
Härnösand



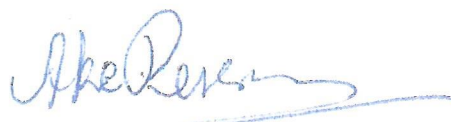
Bengt Andersson  
Ordförande



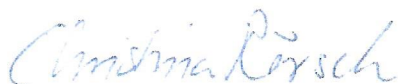
Alvar Bergqvist



Marie Wedin



Åke Persson



Christina Rörsch

Vår revisionsberättelse har lämnats



Mattias Eknemar  
Revisor



Lennart Sehlin  
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KROKVÄGEN NR 1

Efter verkställd granskning av bostadsrättsföreningen Krokvägen nr 1:s räkenskaper och förvaltning för år 2020, 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 2020 slutande på kr 11 046 968,67 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning  
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 602 898:86 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2021-04-18

  
Lennart Selin

Av föreningen  
utsedd revisor

  
Mathias Eknemar

Av föreningen  
utsedd revisor