

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

AS *DP*
CR
TR

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Vicevärd
Christina Rörsch	Sekreterare
Marie Wedin	Admin, vice ordförande
Åke Persson	Byggsakkunnig

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2024
2023
2024
2023

Styrelsesuppleanter

Tarja Lindholm
Krister Nordlöf

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2023

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

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

Ordinarie revisorer

Lennart Sehlin
Mattias Eknemar

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Revisorssuppleanter

Hans Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Ann-Marie Karlsson
Ann Johansson

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022

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 Fastighetscompetens och städning av Karibo som anlitade entreprenörer.
- * För den ekonomiska förvaltningen har Ekoni svarat. Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.
- * Ekonomi och Webbredaktör Bengt Andersson.

Årets investeringar och underhåll

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda:

- * **Hus A och C:** På gavlar mot öster har utbyte skett av sönderfrusna fasadtegel samt översyn av samtliga fogar. Därefter tvättning av tegelväggen innan sprutpåläggning av andningsbar fuktspärr i två omgångar. Planering pågår för övriga gavlar.
- * Föreningen har sökt och beviljats kollektivt bygglov för de medlemmar som önskar att inglasa sin balkong på egen bekostnad. Bygglovet gäller i fem år med början 2022, och med utförande enligt befintlig modell.
- * Föreningen har, tillsammans med Nylunds Lås, haft planering för utbyte av låssystem. Byte sker under våren 2023.
- * Föreningen undersöker förutsättningarna för investering i eluttag för laddning av elbilar.

Planerade investeringar och underhåll

Styrelsen har löpande översyn av fasadytor och fogar. Detta har blivit ett större problem på senare år på grund av det växlande vintervädret med ömsom regn och kyla, vilket gör att teglet spricker och flagnar.

För övriga, större planerade investeringar följer vi vår underhållsplan!

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 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.

Gymmet med bastu: Detta har varit en god investering. Under 2022 har gymmet haft 257 redovisade besök vilket ger ca: 30 besök/månad. Bastun har under årets kallaste månader varit bokad 160 ggr vilket innebär ca: 16 ggr/månad. En försatt mycket uppskattad investering!

Föreningens mailadress: 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.

ES
CR
CR

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 725	3 746	3 758	3 690
Resultat efter finansiella poster	774	370	604	395
Balansomslutning	12 019	11 333	11 029	11 889
Soliditet (%)	56	53	51	42
Kassalikviditet (%)	354	80	248	279
Taxeringsvärde, tkr	33 591	25 025	25 025	25 025
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	570	570	570	558
Lån, kr/kvm	730	749	769	1 003

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	1 195 087	4 255 244	368 627	5 991 258
Disposition av föregående års resultat:		-82 161	450 788	-368 627	0
Årets resultat				772 680	772 680
Belopp vid årets utgång	172 300	1 112 926	4 706 032	772 680	6 763 938

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 706 032
årets vinst	772 680
	5 478 712

disponeras så att lanspråktagande av yttre underhållsfond i ny räkning överföres	-21 315
	5 500 027
	5 478 712

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

Handwritten signatures and initials:
A large blue signature, possibly "Duc".
A smaller signature below it, possibly "CR".
Other initials: "AS", "H", and "P".

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	3 725 336	3 745 903
Övriga rörelseintäkter	3	12 862	16 898
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 738 198	3 762 802
Rörelsekostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-115 899	-639 185
Driftkostnader	5	-2 049 172	-2 001 290
Övriga externa kostnader	5	-175 067	-158 950
Personalkostnader	6	-128 651	-126 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-392 939	-392 939
Summa rörelsekostnader		-2 861 728	-3 318 370
Rörelseresultat		876 470	444 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-102 658	-74 878
Summa finansiella poster		-102 633	-74 878
Resultat efter finansiella poster		773 837	369 554
Resultat före skatt		773 837	369 554
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 157	-927
Årets resultat		772 680	368 627

AS
P
CR
H

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 213 245	8 606 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	613 850	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 827 095	8 606 184
Summa anläggningstillgångar		8 827 095	8 606 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 292	0
Övriga fordringar		8 655	7 241
Summa kortfristiga fordringar		12 947	7 241
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 435 000	1 255 000
Summa kortfristiga placeringar		1 435 000	1 255 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 744 074	1 465 060
Summa kassa och bank		1 744 074	1 465 060
Summa omsättningstillgångar		3 192 021	2 727 301
SUMMA TILLGÅNGAR		12 019 116	11 333 485

AS
AP
AK
AK

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 300	172 300
Fond för yttre underhåll		1 112 926	1 195 087
Summa bundet eget kapital		1 285 226	1 367 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 706 032	4 255 244
Årets resultat		772 680	368 627
Summa fritt eget kapital		5 478 712	4 623 871
Summa eget kapital		6 763 938	5 991 258
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 354 617	1 911 785
Summa långfristiga skulder		4 354 617	1 911 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		117 068	2 676 968
Inre reparationsfond		115 957	134 789
Leverantörsskulder		75 856	59 993
Skatteskulder		17 245	0
Övriga skulder		62 931	61 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	511 504	496 966
Summa kortfristiga skulder		900 561	3 430 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 019 116	11 333 485

AS
CH
CR
JP

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 banksskuld genom total bostad/lokalyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

AS
CH
TH

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 388 974	3 388 974
Elavgifter	171 201	191 770
Hyror Garage	96 520	96 520
Hyror P-platser	68 640	68 640
	3 725 335	3 745 904
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	9 188	10 710
Pantsättningsavgift	3 674	6 188
	12 862	16 898

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2022	2021
Reparation & underhåll	70 799	141 924
Planerat underhåll	21 315	482 161
Reparation tvättstuga	17 229	15 100
Reparation avlopp	6 556	0
	115 899	639 185

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	92 424	82 379
Inre skötsel/städ	81 400	80 386
Snö- och halkbekämpning	52 127	55 578
Utemiljö	28 626	19 903
	254 577	238 246
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	359 898	342 756
Uppvärmning	730 348	752 377
Vatten	277 504	274 646
Sophantering och återvinning	134 853	134 574
	1 502 603	1 504 353

AS
Duck
CP

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	60 797	59 136
Kabel-TV och Internet	124 885	118 705
	185 682	177 841

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	106 310	80 850
	106 310	80 850

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättning till revisor	6 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	103 892	104 646
Övriga externa kostnader	65 175	48 304
	175 067	158 950

Not 6 Styrelsearvoden

2022 **2021**

Löner och andra ersättningar

Styrelse	115 600	113 200
	115 600	113 200

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 051	12 806
	13 051	12 806

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

128 651 **126 006**

Not 7 Avskrivningar

2022 **2021**

Avskrivn byggnad/ombyggnad	369 187	369 187
Avskrivn markanläggning	23 752	23 752
	392 939	392 939

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022 **2021**

Räntekostnader fastighetslån	102 643	74 777
Kostnadsränta skattekonto	15	101
	102 658	74 878

Handwritten signatures and initials: AB, J. CK, and others.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 683 956	16 683 956
Mark	1 478 220	1 478 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 162 176	18 162 176
Ingående avskrivningar	-9 555 992	-9 163 053
Årets avskrivningar	-392 939	-392 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 948 931	-9 555 992
Utgående redovisat värde	8 213 245	8 606 184
Taxeringsvärden bostäder	32 800 000	24 200 000
Taxeringsvärden lokaler	791 000	825 000
	33 591 000	25 025 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	613 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 850	0
Utgående redovisat värde	613 850	0

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	9 153,5061	1 420 000	1 420 000	1 489 733
Ej ännu inkommen insättning 221231		15 000	15 000	
		1 435 000	1 435 000	1 489 733

AS
Duck
th

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	1 911 785	1 954 653
Stadshypotek 161707	3,55	2027-04-30	2 559 900	2 634 100
			4 471 685	4 588 753
Kortfristig del av långfristig skuld			117 068	2 676 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 886 345 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	294 725	293 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 779	203 546
	511 504	496 966


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 2023-03-14



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 2022, 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 2022 slutande på kr 12 019 115:69 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 722 680:20 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2023-03-22



Lennart Selin

Av föreningen
utsedd revisor



Mattias Eknemar

Av föreningen
utsedd revisor