

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8

Handwritten signature

AS

Handwritten signature

Styrelsen för Brf Krokvägen, med säte i HÄRNÖSAND, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20

Styrelsen och suppleanter

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Ledamot Vicevärd
Christina Rörsch	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 Hans Karlsson och Annica Englund som revisorssuppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Marie Karlsson och Ann Johansson.

Fastighetsförvaltning

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen. Marie Vedin har haft uppdraget som administrativ kontaktman. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB som anlitade entreprenörer. För den ekonomiska förvaltningen har Ekoni Redovisning svarat. Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Medlemmar

Av föreningens medlemslagheter har 7 överlåtit under året.

Ekonomi

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen avsätta medel enligt den upprättade 30-åriga underhållsplanen för fastigheterna. 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 även skapa utrymme för att kunna lösa hela eller delar av lån när så är möjligt.



Verksamheten

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 rok	9	495
3 rok	60	4538
4 rok	9	918
Summa	78	5951
Lokaler	2	172

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll under året:

- * Styrelsen har haft fortsatt dialog med Hemab för slutgiltig lösning för sophantering och återvinning. Beräknas klart under 2016.
- * Hus A (Frideborgsgatan) Målning av trapphus och räcken samt byte av belysningsarmaturer till lågenergityp (Led-lampor). Lasyrmålning av garageportar.
- * Hus B (Brännavägen 223-23). Målning av trapphus och räcken samt byte av belysningsarmaturer. Lasyrmålning av garageportar. Byte av sönderfruset fasadtegel på södra gaveln samt behandling av fasaden med ett fuktavvisande medel mot frostsprängning som "andas" samma effekt som GoreTex i textilier.
- * Hus C (Krokvägen 3). Målning av trapphus och räcken samt byte av belysningsarmaturer.

Framtida underhåll:

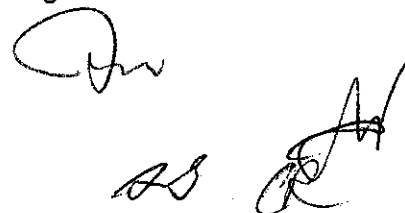
Föreningen har under senaste året satsat på renovering av fasadytor och fogar. Detta har blivit ett större problem på senaste år pga det växlande vintervädret med ömsom regn och kyla vilket gör att teglet spricker och flagnar. Analys av problemet pågår.
Sopsorteringen är en fråga som kommer att lösas under 2016 då kommunen med Hemab har beslutat om ett nytt system för sopsortering och återvinning.

Medlemsinformation

Trivselaktiviteter:

Under juni månad bjöds medlemmarna in till grillfest på gården. På grund av det osäkra vädret grillade vi ute och åt i föreningslokalen. Anslutningen var stor och stämningen god. Flera grillar var iordningställda för medtagen förtäring! Mat och dryck intogs under glatt sorl!

Till lucia samlades ett trettiotal medlemmar till julgröt och skinksmörgås i föreningslokalen i närvaro av lucia med tärnor.



Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 669	3 685	3 628	3 543
Resultat efter finansiella poster	511	733	618	446
Soliditet (%)	19	16	11	8
Taxeringsvärde, tkr	18 311	18 311	18 311	17 829
Årsavgift/m ²	599	602	593	579
Bankskuld/m ²	1 763	1 787	1 835	1 835

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 165 449
årets vinst	511 318
	1 676 767
disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	274 000
i anspråkstagande av yttre fond	-270 472
i ny räkning överföres	1 673 239
	1 676 767

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



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 668 749	3 684 848
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 668 749	3 684 848
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 209 479	-1 951 865
Övriga externa kostnader	3	-128 436	-140 438
Personalkostnader	4	-88 637	-99 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-313 337	-313 337
Summa rörelsekostnader		-2 739 889	-2 505 384
Rörelseresultat		928 860	1 179 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 634	13 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 176	-460 365
Summa finansiella poster		-417 542	-446 923
Resultat efter finansiella poster		511 318	732 541
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-35 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-35 000
Resultat före skatt		511 318	697 541
Årets resultat		511 318	697 541



Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	9 744 179	10 057 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 744 179	10 057 516

Summa anläggningstillgångar

9 744 179 **10 057 516**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		18 409	18 269
Summa kortfristiga fordringar		18 409	18 269

Kortfristiga placeringar

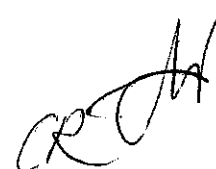
Övriga kortfristiga placeringar	8	2 130 179	2 130 179
Summa kortfristiga placeringar		2 130 179	2 130 179

Kassa och bank

Kassa och bank		2 466 227	1 837 119
Summa kassa och bank		2 466 227	1 837 119
Summa omsättningstillgångar		4 614 815	3 985 567

SUMMA TILLGÅNGAR

14 358 994 **14 043 083**



Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

172 300

172 300

Fond för yttre underhåll

909 088

724 238

Summa bundet eget kapital

1 081 388

896 538

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 165 449

652 759

Årets resultat

511 318

697 541

Summa fritt eget kapital

1 676 767

1 350 300

Summa eget kapital

2 758 155

2 246 838

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 644 210

10 792 078

Summa långfristiga skulder

10 644 210

10 792 078

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

147 868

147 868

Inre reparationsfond

11

231 188

285 214

Leverantörsskulder

39 562

46 625

Övriga skulder

30 050

34 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

507 961

489 660

Summa kortfristiga skulder

956 629

1 004 167

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 358 994

14 043 083

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

11 960 000

11 960 000

Summa ställda säkerheter

11 960 000

11 960 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 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 extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Taxeringsvärde, tkr

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgifter/m²

Totala årsavgifter genom total bostads/lokalyta.

Bankskuld/m²

Total bankskuld genom total bostads/lokalyta

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 290 598	3 292 998
Hyror lokal	8 880	31 200
El	205 711	195 530
Hyror garage	96 480	96 480
Hyror p-platser	67 080	68 640
	3 668 749	3 684 848

Not 3 Rörelsens kostnader

	2015	2014
Fastighetskostnader/reparationer		
Fastighetsskötsel	82 926	81 000
Städ	64 072	63 069
Snöröjning/sandning	40 204	32 068
Reparationer/underhåll	85 195	62 611
Reparation tvättstuga	15 039	6 765
Reparation tak	0	4 188
Utemiljö	29 939	25 758
Underhåll 5-årsplan	63 706	44 728
Planerat underhåll	270 472	89 150
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	0	3 000
	651 553	412 337
Taxebundna kostnader		
El	341 771	334 729
Fjärrvärme	665 277	663 155
Vatten	234 292	230 924
Renhållning	109 927	109 949
	1 351 267	1 338 757
Övrig driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	47 324	46 736
Kabel TV och Internet	102 457	97 158
	149 781	143 894
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	56 879	56 879
	56 879	56 879

AS

AS *AS*

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvoden	6 000	3 000
Redovisningstjänster/förvaltning	88 932	85 984
Övriga externa kostnader	33 505	51 454
	128 437	140 438

Not 4 Styrelsearvoden

2015 **2014**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	76 000	84 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 637	15 744
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	88 637	99 744

Not 5 Avskrivningar

2015 **2014**

Avskrivning byggnad/ombyggnad	313 337	313 337
	313 337	313 337

Not 6 Byggnader och mark

2015-12-31 **2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	17 128 624	17 128 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 128 624	17 128 624

Ingående avskrivningar	-7 071 108	-6 757 771
Årets avskrivningar	-313 337	-313 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 384 445	-7 071 108

Utgående redovisat värde	9 744 179	10 057 516
---------------------------------	------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	18 033 000	18 033 000
Taxeringsvärden lokaler	278 000	278 000
	18 311 000	18 311 000

Q

AS CR

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	2022-03-30	132 700	140 500
Stadshypotek 146371	1,78	2020-09-30	1 200 000	1 230 000
Stadshypotek 141865	2,65	2019-04-30	4 222 578	4 265 446
Stadshypotek 114713	5,05	2017-06-01	5 050 800	5 106 000
Stadshypotek 133840	4,85	2021-10-30	186 000	198 000
			10 792 078	10 939 946

Kortfristig del av långfristig
skuld

147 868

150 124

Skulder som förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen är 591 472 kr.
Skulder som förfaller senare än 5 år är 10 060 538 kr.

Not 11 Fond för inre underhåll

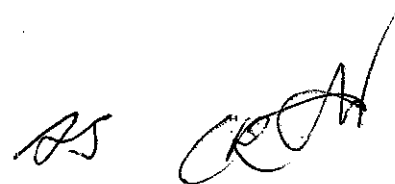
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde	285 214	281 752
Årets avsättning	0	35 000
Uttag under året	-54 027	-31 538
	231 187	285 214

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 637	15 744
Upplupna räntekostnader	46 362	49 603
Förutbetald hyra	169 053	255 296
Interimsskulder	169 053	169 018
	397 105	489 661

Not 13 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Far



REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KROKVÄGEN NR 1

Efter verkställd granskning av bostadsrättsföreningen Krokvägen nr 1:s räkenskaper och förvaltning för år 2015, får vi lämna följande revisionsberättelse.

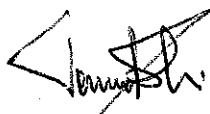
Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning, styrelsens protokoll samt de övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. I övrigt har vi använt de granskningsåtgärder, som enligt vår uppfattning, behövs för att genomföra revisionsuppdraget.

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

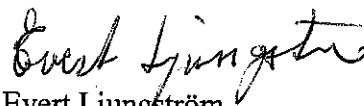
Vi föreslår

- att föreningsstämman fastställer balansräkningen per 31 december 2015 slutande på kr 14 342 535:56 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 511 318:26 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2016-04-19



Lennart Selin
Av föreningen
utsedd revisor



Evert Ljungström
Av föreningen
utsedd revisor