

# Årsredovisning

för

## Brf Krokvägen

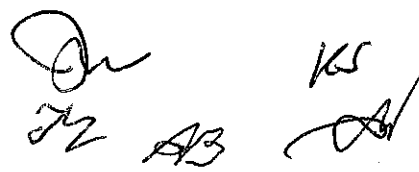
788000-0182

Räkenskapsåret

2014

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	8

Handwritten signatures and initials, including 'KS' and 'AB'.

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21

### 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 Hans Karlsson som revisorssuppleant.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Marie Karlsson och Christina Rörsch.

### Fastighetsförvaltning

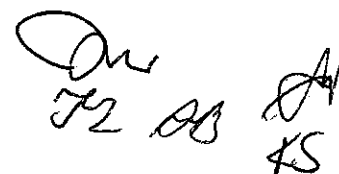
Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen. Marie Vedin har haft uppdraget som administrativ kontaktman. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB som anlitade entreprenörer. För den ekonomiska förvaltningen har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

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits 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.

Handwritten signatures and initials, including 'AB' and 'KS'.

## 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
<b>Bostäder</b>		
2 rok	9	495
3 rok	60	4538
4 rok	9	918
Summa	78	5951
<b>Lokaler</b>	2	172

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar  
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll under året:

- \* Styrelsen söker i fortsatt dialog med Hemab alternativa lösningar för sophantering och återvinning.
- \* Putslagning och målning av sockel och räcken på Hus A och C.
- \* Uppgrävning och byte av trasiga stuprörsavlopp på två ställen Hus A.
- \* Byte av sönderfrusna fasadtegel på husgavel hus A sydväst.
- \* Montering av skydd mot kajor och duvor ovan balkongtak hus B.

#### 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 intervädret med ömsom regn och kyla vilket gör att teglet spricker och flagnar. Analys av problemet pågår.

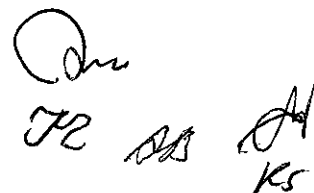
Vi har 2015 påbörjat uppfräschning och målning av trapphus(enligt underhållsplan). Början i hus A och B.

## Medlemsinformation

### Trivselaktiviteter:

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

Till lucia samlades ett fyrtiotal medlemmar(fullsatt) till julgröt och skinksmörgås i föreningslokalen i närvaro av lucia med tärnor och tomten delade ut julklappar!

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials '72', 'AS', and 'KS'.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	3 685	3 628	3 543	3 373
Resultat efter finansiella poster	733	618	446	331
Soliditet (%)	16	11	8	6
Taxeringsvärde, tkr	18 311	18 311	17 829	17 829
Årsavgift/m2	602	593	579	551
Bankskuld/m2	1 787	1 835	1 835	1 832

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	652 759
årets vinst	697 541
	<b>1 350 300</b>

disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	274 000
i anspråkstagande av yttre fond	-89 150
i ny räkning överföres	1 165 450
	<b>1 350 300</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
On  
JP AB KS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 684 848	3 627 590
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 684 848</b>	<b>3 627 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 951 865	-1 925 197
Övriga externa kostnader	3	-140 438	-185 641
Personalkostnader	4	-99 744	-94 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-313 337	-313 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 505 384</b>	<b>-2 518 536</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 179 464</b>	<b>1 109 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 442	19 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 365	-510 251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-446 923</b>	<b>-490 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>732 541</b>	<b>618 388</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-35 000	-35 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>697 541</b>	<b>583 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>697 541</b>	<b>583 389</b>

*Oru* *Ad*  
*72 AB 105*

## Balansräkning

Not  
1

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

10 057 516

10 370 853

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 057 516**

**10 370 853**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 057 516**

**10 370 853**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

18 269

18 129

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

23 452

**Summa kortfristiga fordringar**

**18 269**

**41 581**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

8

2 130 179

2 625 734

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 837 119

445 813

**Summa omsättningstillgångar**

**3 985 567**

**3 113 128**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 043 083**

**13 483 981**

*Don* *Ad*  
*72* *AB KS*

## Balansräkning

Not  
1

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

172 300

172 300

Fond för yttre underhåll

724 238

450 238

**Summa bundet eget kapital**

**896 538**

**622 538**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

652 759

343 369

Årets resultat

697 541

583 389

**Summa fritt eget kapital**

**1 350 300**

**926 758**

**Summa eget kapital**

**2 246 838**

**1 549 296**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 792 078

10 938 818

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

147 868

150 124

Inre reparationsfond

11

285 214

281 752

Leverantörsskulder

46 625

42 279

Övriga skulder

34 800

34 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

489 660

487 392

**Summa kortfristiga skulder**

**1 004 167**

**995 867**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 043 083**

**13 483 981**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### 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

*Handwritten signatures and initials:*  
One  
KS  
AS

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### 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/m<sup>2</sup>

Totala årsavgifter genom total bostads/lokalyta.

Bankskuld/m<sup>2</sup>

Total bankskuld genom total bostads/lokalyta

Qu  
F2 AB KS



## Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter	3 292 998	3 227 336
Hyra lokal	31 200	31 200
El	195 531	203 935
Hyra Garage	96 480	96 480
P-Platser	68 640	68 640
	<b>3 684 849</b>	<b>3 627 591</b>

## Not 3 Rörelsens kostnader

	2014	2013
<b>Fastighetskostnader/reparationer</b>		
Fastighetsskötsel	81 000	81 000
Städ	63 069	59 664
Snöröjning/sandning	32 068	86 166
Reparationer/underhåll	62 611	90 668
Reparation tvättstuga	6 765	16 652
Reparation tak	4 188	11 538
Utemiljö	25 758	21 868
Underhåll 5-årsplan	44 728	59 660
Planerat underhåll	89 150	0
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	3 000	0
	<b>412 337</b>	<b>427 216</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	334 729	357 668
Fjärrvärme	663 155	690 149
Vatten	230 924	219 930
Renhållning	109 949	86 209
	<b>1 338 757</b>	<b>1 353 956</b>
<b>Övrig driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	46 736	54 227
Kabel TV och Internet	97 158	92 579
	<b>143 894</b>	<b>146 806</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt	56 879	56 879
	<b>56 879</b>	<b>56 879</b>

*Oru*  
*72 AB 15*

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvoden	3 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	85 984	84 890
Övriga externa kostnader	51 454	35 091
	<b>140 438</b>	<b>125 981</b>

**Not 4 Styrelsearvoden**

2014 2013

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

**inklusive pensionskostnader**

Styrelsearvode	84 000	79 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 744	14 561
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>99 744</b>	<b>94 361</b>

**Not 5 Avskrivningar**

2014 2013

Avskrivning byggnad/ombyggnad	313 337	313 337
	<b>313 337</b>	<b>313 337</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	17 128 624	17 128 624
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 128 624</b>	<b>17 128 624</b>

Ingående avskrivningar	-6 757 771	-6 444 434
Årets avskrivningar	-313 337	-313 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 071 108</b>	<b>-6 757 771</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 057 516</b>	<b>10 370 853</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	18 033 000	18 033 000
Taxeringsvärden lokaler	278 000	278 000
	<b>18 311 000</b>	<b>18 311 000</b>

*One Ad*  
*Er AB KS*

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 617	312 617
Försäljningar/utrangeringar	-60 691	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 926</b>	<b>312 617</b>
Ingående avskrivningar	-312 617	-312 617
Försäljningar/utrangeringar	60 691	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 926</b>	<b>-312 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux Räntefond	15 420,3744	2 130 179	2 130 179	2 228 090
		<b>2 130 179</b>	<b>2 130 179</b>	<b>2 228 090</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- underh.pl	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 300	450 239	343 369	583 389
Disposition av föregående års resultat:		274 000	309 389	-583 389
Årets resultat				697 540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 300</b>	<b>724 239</b>	<b>652 758</b>	<b>697 540</b>

*Den Ad*  
*72 AB KS*

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	2022-03-30	140 500	148 300
Stadshypotek 106411	3,93	2015-09-30	1 230 000	1 260 000
Stadshypotek 141865	2,65	2019-04-30	4 265 446	4 309 442
Stadshypotek 114713	5,05	2017-06-01	5 106 000	5 161 200
Stadshypotek 133840	4,85	2021-10-30	198 000	210 000
			<b>10 939 946</b>	<b>11 088 942</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			147 868	150 124

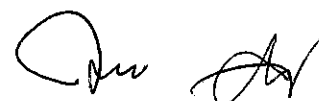
Skulder som förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen är 591 472 kr.  
Skulder som förfaller senare än 5 år är 10 200 606 kr.

### Not 11 Fond för inre underhåll

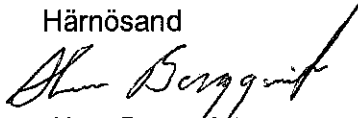
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	281 752	294 395
Årets avsättning	35 000	35 000
Uttag under året	-31 538	-47 643
	<b>285 214</b>	<b>281 752</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

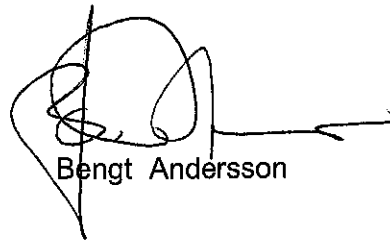
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 744	14 561
Upplupna räntekostnader	49 603	61 176
Övriga upplupna kostnader	169 018	252 465
Förutbetalda hyresinkomster	255 296	252 465
	<b>489 661</b>	<b>580 667</b>

  
72 AB KS

Härnösand



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 2014, får vi lämna följande revisionsberättelse.

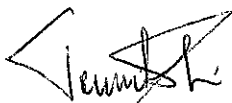
Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning, styrelsens protokoll samt de övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. I övrigt har vi använt de granskningsåtgärder, som enligt vår uppfattning, behövs för att genomföra revisionsuppdraget.

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 2014 slutande på kr 14 043 083:53 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning  
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 697 540:56 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2015-04-23



Lennart Selin  
Av föreningen  
utsedd revisor



Evert Ljungström  
Av föreningen  
utsedd revisor