

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

AB P CR Q

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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	2023
Alvar Bergqvist	Vicevärd	2022
Christina Rörsch	Sekreterare	2023
Marie Wedin	Admin, vice ordförande	2022
Åke Persson	Byggsakkunnig	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Tarja Lindholm		2022
Krister Nordlöf		2023

Valda t.o.m. årsstämman

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		2022
Mattias Eknemar		2022

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Hans Karlsson		2022
---------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Ann-Marie Karlsson		2022
Ann Johansson		2022

Valda t.o.m. årsstämman



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 sedemera Fastighetscompetens och städning av Karibo som anlitade 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:

- * Byte av samtliga 13 entrédörrpartier, med dörrstängare, till dubbel-isolerade partier med isolerglas, anpassade för vårt klimat.
- * Genomgång av taken på samtliga byggnader för utbyte av trasiga tegelpannor efter vintern.
- * Inköp av ett hundratal tegelpannor ochnockpannor, som placerats ut på vindarna som reserv för kommande år.
- * **Hus C:** Byte av toalettstol samt tvättställ(anpassning) och lås på toaletten vid tvättstugan.
- * **Hus E:** Byte av vattenavstängningar samt upphängning och säker infästning av värmeradiator i garage.

Handwritten signatures and initials: BB, CR, and others.

Planerade investeringar och underhåll

Vårt låssystem har i flera år närmat sig slutet på servicetid. Efter att ha konsulterat Nylunds Lås & Larm, har styrelsen beslutat att planera för utbyte av systemet, till ett som är framtidssäkert i ett stort antal år framåt. Detta innebär att, när det blir aktuellt kommer vi att skicka ut information, till samtliga medlemmar om hur det nya systemet kommer att fungera. Utbytet kommer att beröra såväl ytterdörrar som läggenhetsdörrar.

Styrelsen undersöker krav och förutsättningar för installation av laddanslutning för elbilar.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 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 2021 har gymmet haft 534 besök vilket ger ca: 45 besök/månad. Bastun har under årets kallaste månader varit bokad 101 ggr vilket innebär ca: 13 ggr/månad. En forsatt mycket uppskattad investering!

Ny mailadress: Då ComHem upphört med e-posthantering har föreningen bytt e-postadress till: **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 indexeras 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.

AB Å H
CR Du

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 746	3 758	3 690	3 710
Resultat efter finansiella poster	370	604	395	601
Balansomslutning	11 327	11 047	11 889	13 863
Soliditet (%)	53	51	42	33
Kassalikviditet (%)	79	245	279	379
Taxeringsvärde, tkr	25 025	25 025	25 025	20 298
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	570	570	558	558
Lån, kr/kvm	749	769	1 003	1 358

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	1 150 360	3 697 072	602 899	5 622 631
Disposition av föregående års resultat:		44 727	558 172	-602 899	0
Årets resultat				368 627	368 627
Belopp vid årets utgång	172 300	1 195 087	4 255 244	368 627	5 991 258

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 255 244
årets vinst	368 627
	4 623 871
disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	400 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-482 161
i ny räkning överföres	4 706 032
	4 623 871

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	3 745 904	3 757 971
Övriga rörelseintäkter	3	16 898	9 758
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 762 802	3 767 729
Rörelsekostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-639 185	-483 160
Driftkostnader	5	-2 001 290	-1 877 308
Övriga externa kostnader	5	-158 950	-171 444
Personalkostnader	6	-126 006	-126 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-392 939	-392 939
Summa rörelsekostnader		-3 318 370	-3 051 420
Rörelseresultat		444 432	716 309
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74 878	-112 627
Summa finansiella poster		-74 878	-112 627
Resultat efter finansiella poster		369 554	603 682
Resultat före skatt		369 554	603 682
Skatter			
Skatt på årets resultat		-927	-783
Årets resultat		368 627	602 899

Handwritten signatures and initials:
o P
AB
Qm

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 606 184	8 999 123
Summa materiella anläggningstillgångar		8 606 184	8 999 123
Summa anläggningstillgångar		8 606 184	8 999 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		425	0
Summa kortfristiga fordringar		425	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 255 000	1 075 000
Summa kortfristiga placeringar		1 255 000	1 075 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 465 060	972 846
Summa kassa och bank		1 465 060	972 846
Summa omsättningstillgångar		2 720 485	2 047 846
SUMMA TILLGÅNGAR		11 326 669	11 046 969

IP
AB CR
Or

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		172 300	172 300
Fond för yttre underhåll		1 195 087	1 150 360
Summa bundet eget kapital		1 367 387	1 322 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 255 244	3 697 072
Årets resultat		368 627	602 899
Summa fritt eget kapital		4 623 871	4 299 971
Summa eget kapital		5 991 258	5 622 631

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 911 785	4 588 753
Summa långfristiga skulder		1 911 785	4 588 753

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		2 676 968	117 068
Inre reparationsfond		134 789	142 663
Leverantörsskulder		59 993	40 423
Skatteskulder		-6 816	17 772
Övriga skulder		61 726	56 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	496 966	461 240
Summa kortfristiga skulder		3 423 626	835 585

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 326 669 11 046 969

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

AD P CR Q

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 388 974	3 389 974
Elavgifter	191 770	199 717
Hyror Garage	96 520	96 520
Hyror P-platser	68 640	71 760
	3 745 904	3 757 971
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	10 710	8 330
Pantsättningsavgift	6 188	1 418
	16 898	9 748

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2021	2020
	141 924	109 118
Planerat underhåll	482 161	355 273
Reparation tvättstuga	15 100	18 769
	639 185	483 160

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	82 379	87 275
Inre skötsel/städ	80 386	77 436
Snö- och halkbekämpning	55 578	25 876
Utemiljö	19 903	27 849
Gym		1 405
	238 246	219 841
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	342 756	347 570
Uppvärmning	752 377	666 287
Vatten	274 646	258 345
Sopphantering och återvinning	134 574	127 702
	1 504 353	1 399 904

Handwritten signatures and initials:
AS, P, CR, Qu, AH

Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	59 136	62 253
Kabel-TV och Internet	118 705	114 460
	177 841	176 713
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	80 850	80 850
	80 850	80 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ersättning till revisor	6 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	104 646	97 066
Övriga externa kostnader	48 304	68 378
	158 950	171 444
Not 6 Styrelsearvoden		
	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	113 200	114 000
	113 200	114 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 806	12 569
	12 806	12 569
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	126 006	126 569
Not 7 Avskrivningar		
	2021	2020
Avskrivn byggnad/ombyggnad	369 187	369 187
Avskrivn markanlägggn	23 752	23 752
	392 939	392 939
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	74 777	112 627
Kostnadsränta skattekonto	101	0
	74 878	112 627

AB
CR
P
Q
A

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-9 163 053	-8 770 114
Årets avskrivningar	-392 939	-392 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 555 992	-9 163 053
Utgående redovisat värde	8 606 184	8 999 123
Taxeringsvärden bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden lokaler	825 000	825 000
	25 025 000	25 025 000

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	8 068,5090	1 240 000	1 240 000	1 407 148
Ej ännu inkommen insättning 211231		15 000	15 000	
		1 255 000	1 255 000	1 407 148

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalning s dag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	1 954 653	1 997 521
Stadshypotek 150445	1,57	2022-06-01	2 634 100	2 708 300
	3,55	2027-06-01	4 588 753	4 705 821
Kortfristig del av långfristig skuld			2 676 968	117 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 003 413 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.

Handwritten signatures and initials: AB, CR, and others.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter	293 420	289 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 546	171 488
	496 966	461 240


Not 13 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand 22/3 2022



Bengt Andersson
Ordförande



Alvar Bergqvist



Marie Wedin



Ake Persson



Christina Rorsch

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 2021, för vi lämna följande revisionsberättelse.

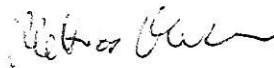
Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning, styrelsens protokoll samt de övriga handlingar som lämnar upplysningar och föreningens ekonomi och förvaltning. I övrigt har vi använt de granskningsåtgärder som enligt vår uppfattning behövs för att genomföra revisionsuppdraget.

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

Vi föreslår

- att föreningsstämman fastställer balansräkningen per 31 december 2021 slutande på 11 326 669 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 368 627 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2022-03-30



Mattias Eknemar

Av föreningen utsedd revisor



Lennart Selin

Av föreningen utsedd revisor