

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Handwritten signatures and initials:
CP, SP, AW

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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	Valda t.o.m. årsstämman 2020
Alvar Bergqvist	Vicevärd	2020
Christina Rörsch	Sekreterare	2020
Marie Wedin	Admin, vice ordförande	2020
Åke Persson	Byggsakkunnig	2020

Styrelsesuppleanter

Tarja Lindholm	Valda t.o.m. årsstämman 2020
Krister Nordlöf	2020

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

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

Ordinarie revisorer

Lennart Sehlin	Valda t.o.m. årsstämman 2020
Annica Englund	2020

Revisorssuppleanter

Hans Karlsson	Valda t.o.m. årsstämman 2020
---------------	--

Valberedning

Ann-Marie Karlsson	Valda t.o.m. årsstämman 2020
Ann Johansson	2020

AS
CR
H
J

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.
- * Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw och städning av HSB 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:

- * **Hus A, B, C, D, E:** Målning av sju balkongundersidor samt räcken.
- * **Hus E:** Byte av gammal frånluft till frekvensstyrd energisnål fläkt.
- * **Föreningslokalen:** Ommålning av tak och vissa väggar i samtliga rum. Installation av diskmaskin, byte av elcentral samt matning till denna.
- * **Avlopp:** Filmning samt inventering av föreningens samtliga markavlopp har genomförts för bedömning av kommande åtgärder. Inget akut behov av åtgärder.
- * **OVK:** (Obligatorisk ventilationskontroll) Mynighetskrav, har genomförts i samtliga hus med godkänt resultat.
- * **Energideklaration:** Myndighetskrav, har utförts i föreningen med bra resultat.
- * **Radonmätning:** Myndighetskrav, har utförts i samtliga hus under två månader med mycket bra resultat.



Planderade 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.

Två av värmesystemets cirkulationspumpar kommer att bytas ut under våren 2020. Planerades att

bytas under 2019 men sköts fram till 2020. Dem är levererade och bytet bör göras under sommarhalvåret. För övrigt planerade investeringar följer vi vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett. Det kan konstateras att intresset är stort för att bli medlem i vår förening.

Trivselaktiviteter

Grillning, surströmming och julgröt. Samtliga välbesökta och uppskattade aktiviteter.

Vår föreningslokal är ofta bokad för övernattningar och ibland aktiviteter vilket är glädjande!

Gymmet har rönt stor uppskattning och är mycket välbesökt.

Föreningens ekonomi

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen, av eventuellt överskott, 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 att även skapa utrymme för att kunna lösa hela eller delar av befintliga lån när så är möjligt.

AS P
Qu Av
CR

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 690	3 710	3 702	3 659
Resultat efter finansiella poster	395	601	835	457
Balansomslutning	11 889	13 863	13 321	14 674
Soliditet (%)	42	33	30	22
Kassalikviditet (%)	279	379	389	496
Taxeringsvärde, tkr	25 025	20 298	20 298	20 298
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	558	558	558	552
Lån, kr/kvm	1 003	1 358	1 386	1 738

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	994 860	2 868 519	597 617	4 633 296
Disposition av föregående års resultat:		191 495	406 122	-597 617	0
Årets resultat				386 435	386 435
Belopp vid årets utgång	172 300	1 186 355	3 274 641	386 435	5 019 731

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 274 641
årets vinst	386 435
	3 661 076

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	300 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-335 995
i ny räkning överföres	3 697 071
	3 661 076

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

AS
P
CR

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	3 690 109	3 710 206
Övriga rörelseintäkter	3	4 730	8 374
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 694 840	3 718 580
Rörelsekostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-544 853	-434 663
Driftkostnader	5	-1 954 539	-1 910 312
Övriga externa kostnader	5	-182 876	-133 423
Personalkostnader	6	-127 133	-130 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-392 939	-337 242
Summa rörelsekostnader		-3 202 340	-2 946 350
Rörelseresultat		492 500	772 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	37 362	16 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134 797	-187 565
Summa finansiella poster		-97 435	-171 525
Resultat efter finansiella poster		395 065	600 705
Resultat före skatt		395 065	600 705
Skatter			
Skatt på årets resultat		-8 630	-3 088
Årets resultat		386 435	597 617

AS Å
D
CR

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

9 392 062

9 785 001

Summa materiella anläggningstillgångar

9 392 062

9 785 001

Summa anläggningstillgångar

9 392 062

9 785 001

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

11 414

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

0

27 066

Summa kortfristiga fordringar

0

38 480

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

12

895 000

1 464 366

Summa kortfristiga placeringar

895 000

1 464 366

Kassa och bank

Kassa och bank

1 601 671

2 575 456

Summa kassa och bank

1 601 671

2 575 456

Summa omsättningstillgångar

2 496 671

4 078 302

SUMMA TILLGÅNGAR

11 888 733

13 863 303

AS Å
Q
CR

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		172 300	172 300
Fond för yttre underhåll		1 186 355	994 860
Summa bundet eget kapital		1 358 655	1 167 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 274 641	2 868 519
Årets resultat		386 435	597 617
Summa fritt eget kapital		3 661 076	3 466 136
Summa eget kapital		5 019 731	4 633 296

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 975 521	8 153 106
Summa långfristiga skulder		5 975 521	8 153 106

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		166 868	166 868
Inre reparationsfond	14	152 211	161 807
Leverantörsskulder		37 010	236 896
Skatteskulder		16 143	3 088
Övriga skulder		59 713	66 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	461 536	441 467
Summa kortfristiga skulder		893 481	1 076 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 888 733

13 863 303

AS P
Q
CL

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

AS IP
Dr Ar
CR

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 323 504	3 323 504
Elavgifter	196 765	207 142
Hyror Garage	96 520	96 520
Hyror P-platser	73 320	73 320
Hysesintäkter, lokaler	0	9 720
	3 690 109	3 710 206
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	2 366	6 978
Pantsättningsavgift	2 364	1 396
	4 730	8 374

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2019	2018
	118 055	88 592
Planerat underhåll	335 994	208 505
Reparation tvättstuga	11 500	20 193
Reparation avlopp	79 304	117 372
	544 853	434 662

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	87 300	85 390
Inre skötsel/städ	64 204	68 536
Snö- och halkbekämpning	104 621	135 122
Utemiljö	29 088	23 297
Gym	1 364	41 451
	286 577	353 796

AB P W
CC D

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	366 807	308 965
Uppvärmning	681 870	679 893
Vatten	250 676	239 733
Sophantering och återvinning	113 465	106 288
	1 412 818	1 334 879

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	56 520	54 444
Kabel-TV och Internet	117 774	105 271
	174 294	159 715

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	80 850	61 923
	80 850	61 923

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättning till revisor	6 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	96 656	93 156
Övriga externa kostnader	80 220	34 267
	182 876	133 423

Not 6 Styrelsearvoden

2019 **2018**

Löner och andra ersättningar

Styrelse	114 800	111 600
	114 800	111 600

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 333	19 110
	12 333	19 110

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

127 133 **130 710**

Not 7 Avskrivningar

2019 **2018**

Avskrivn byggnad/ombyggnad	369 187	313 490
Avskrivn markanlägggn	23 752	23 752
	392 939	337 242

B *P* *Ar*
ce *On*

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	2 954	7 290
Resultat vid försäljningar	34 408	8 750
	37 362	16 040

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	134 797	187 565
	134 797	187 565

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 162 176	17 603 674
Inköp	0	558 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 162 176	18 162 176
Ingående avskrivningar	-8 377 175	-8 039 933
Årets avskrivningar	-392 939	-337 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 770 114	-8 377 175
Utgående redovisat värde	9 392 062	9 785 001
Taxeringsvärden bostäder	24 200 000	20 151 000
Taxeringsvärden lokaler	825 000	147 000
	25 025 000	20 298 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	0	27 066
	0	27 066

Not 12 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Kortränta	0	0	0	
Multi Asset 25	5 829,5060	895 000	895 000	915 174
		895 000	895 000	915 174

AS Å Ad
CR Om

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	2022-03-30	101 500	109 300
Stadshypotek 146371	1,78	2020-09-30	1 080 000	1 110 000
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	2 040 389	4 093 974
Stadshypotek 150445	1,57	2022-06-01	2 782 500	2 856 700
Stadshypotek 133840	4,85	2021-10-30	138 000	150 000
			6 142 389	8 319 974
Kortfristig del av långfristig skuld			166 868	166 868

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 5 474 917 kr

Not 14 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	161 807	181 637
Uttag under året	-9 596	-19 830
	152 211	161 807

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	26 478
Förutbetalda årsavgifter	284 062	249 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 474	165 337
	461 536	441 467

Not 16 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

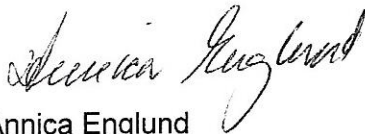


Åke Persson




Christina Rorsch

Vår revisionsberättelse har lämnats



Annica Englund
Revisor



Lennart Sehlin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KROKVÄGEN NR 1

Efter verkställd granskning av bostadsrättsföreningen Krokvägen nr 1:s räkenskaper och förvaltning för år 2019, 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.

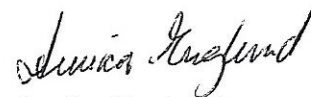
Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de revisionshandlingar, som har överlämnats till oss, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller dess förvaltning.

Vi föreslår

- att föreningsstämman fastställer balansräkningen per 31 december 2019 slutande på kr 11 888 733,47 kr.
 - att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning
- samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 386 435,41 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2020-04-18


Lennart Selin
Av föreningen
utsedd revisor


Annica Englund
Av föreningen
utsedd revisor