

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16

Styrelsen och suppleanter

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Ledamot Vicevärd
Christina Rörsch	Ledamot Sekreterare
Marie Vedin	Ledamot Adm. Kontaktperson, vice ordförande
Jan Sjödin	Ledamot Byggsakkunnig
Tarja Lindholm	Suppleant
Hans-Åke Persson	Suppleant

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare

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

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 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 AB svarat. Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.
- * Webbredaktör Bengt Andersson.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året. Det kan konstateras att intresset är stort för att bli medlem i vår förening.

Ekonomi

Enligt tidigare stämmobeslut skall föreningen årligen, av ev. 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.

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.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda:

- * Hus A: (Frideborgsgatan) Målning av en balkongundersida samt balkongräcken.
- * Hus C: (Krokvägen 3) Byte av gammal frånluftfläkt till modern frekvensstyrd energisnål fläkt.
- * Hus C: Utbyte av tvättmaskin till modell W575H, lite större än den förra och med mer utvecklad automatik.

Framtida 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.

Styrelsen kommer under 2018 att göra en större översyn av den del av fastigheternas avloppssystem som ligger i mark, för analys av ev. åtgärder.

För övriga större planerade investeringar följer vi vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Trivselaktiviteter:

Under juni månad bjöds medlemmarna in till grillfest på gården. Även i år grillade vi ute och åt i föreningslokalen, vilket alla närvarande tycker vara en bra idé. Anslutningen var stor och stämningen var god. Flera grillar var iordningställda för medtagen förtäring. Mat och dryck intogs under glatt sorl.

En av våra medlemmar, Ann Johansson, anordnade på våren ett trivselkafé, som var mycket uppskattat. Boende i området fick möjlighet att, till självkostnadspris, fika och umgås.

I december samlades ett drygt tjugotal medlemmar till julgröt och skinksmörgås i föreningslokalen. Alla fick en liten julklapp. Uppskattat.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 710	3 659	3 669	3 685
Resultat efter finansiella poster	835	457	511	733
Soliditet (%)	30	22	19	16
Taxeringsvärde, tkr	20 298	20 298	18 311	18 311
Årsavgift/m2	606	598	599	602
Bankskuld/m2	1 383	1 738	1 763	1 787

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	912 616	1 673 239	457 343	3 215 498
Disposition av föregående års resultat:		-78 142	535 485	-457 343	0
Årets resultat				820 181	820 181
Belopp vid årets utgång	172 300	834 474	2 208 724	820 181	4 035 679

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 208 725
årets vinst	820 181
	3 028 906

disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	350 000
i anspråkstagande av yttre fond	189 614
i ny räkning överföres	2 489 292
	3 028 906

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	3 710 074	3 659 344
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 710 075	3 683 004
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 056 375	-2 269 473
Övriga externa kostnader	4	-141 637	-155 557
Personalkostnader	5	-125 366	-89 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-337 089	-318 399
Summa rörelsekostnader		-2 660 467	-2 832 539
Rörelseresultat		1 049 608	850 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 686	8 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 325	-401 135
Summa finansiella poster		-214 639	-393 122
Resultat efter finansiella poster		834 969	457 343
Resultat före skatt		834 969	457 343
Skatter			
Skatt på årets resultat		-14 788	0
Årets resultat		820 181	457 343

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	9 563 741	9 900 830
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 563 741	9 900 830

Summa anläggningstillgångar 9 563 741 9 900 830

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	13 506
Summa kortfristiga fordringar		0	13 506

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	1 275 617	2 130 179
Summa kortfristiga placeringar		1 275 617	2 130 179

Kassa och bank

Kassa och bank		2 470 130	2 629 774
Summa kassa och bank		2 470 130	2 629 774
Summa omsättningstillgångar		3 745 747	4 773 459

SUMMA TILLGÅNGAR

13 309 488

14 674 289

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 300	172 300
Fond för yttre underhåll	834 474	912 616
Summa bundet eget kapital	1 006 774	1 084 916

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 208 725	1 673 239
Årets resultat	820 181	457 343
Summa fritt eget kapital	3 028 906	2 130 582
Summa eget kapital	4 035 680	3 215 498

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 318 774	10 496 342
Summa långfristiga skulder		8 318 774	10 496 342

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		168 068	147 868
Inre reparationsfond	11	181 637	201 116
Leverantörsskulder		53 707	33 092
Skatteskulder		2 743	0
Övriga skulder		69 846	42 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	479 033	537 663
Summa kortfristiga skulder		955 034	962 449

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 309 488

14 674 289

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	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 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 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	3 323 504	3 288 348
Hyror lokal	10 100	8 000
El	206 467	197 876
Hyror garage	96 520	96 480
Hyror p-platser	65 520	68 640
Övriga intäkter	7 963	23 661
	3 710 074	3 683 005

Not 4 Rörelsens kostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader/reparationer		
Fastighetsskötsel	85 094	83 100
Städ	67 364	64 743
Snöröjning/sandning	60 154	81 734
Reparationer/underhåll	73 019	53 789
Planerat underhåll	189 614	352 142
Reparation tvättstuga	17 919	17 954
Underhåll 5-årsplan	0	11 788
Utemiljö	15 688	20 920
	508 852	686 170
Taxebundna kostnader		
El	309 797	327 276
Fjärrvärme	685 660	696 272
Vatten	222 504	239 539
Renhållning	111 997	106 423
	1 329 958	1 369 510
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	52 179	49 514
Kabel TV och Internet	103 463	102 356
	155 642	151 870
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	61 923	61 923
	61 923	61 923

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättning till revisor	6 000	6 000
Redovisningstjänster/förvaltning	91 586	90 209
Övriga externa kostnader	44 051	59 348
	141 637	155 557

Not 5 Styrelsearvoden

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	106 000	76 000
	106 000	76 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 366	13 110
	19 366	13 110
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	125 366	89 110

Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Avskrivn byggnad/ombyggnad	313 337	313 337
Avskrivn markanläggning	23 752	5 062
	337 089	318 399

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 603 674	17 128 624
Inköp	0	475 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 603 674	17 603 674
Ingående avskrivningar	-7 702 844	-7 384 445
Årets avskrivningar	-337 089	-318 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 039 933	-7 702 844
Utgående redovisat värde	9 563 741	9 900 830
Bokfört värde bostäder	20 151 000	20 151 000
Bokfört värde lokaler	147 000	147 000
	20 298 000	20 298 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 926	251 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 926	251 926
Ingående avskrivningar	-251 926	-251 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 926	-251 926
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux Räntefond	6 917,6785	955 617	955 617	999 328
Multi Asset 25	2 170,0756	320 000	320 000	324 752
		1 275 617	1 275 617	1 324 080

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	2022-03-30	117 100	124 900
Stadshypotek 146371	1,78	2020-09-30	1 140 000	1 170 000
Stadshypotek 141865	2,65	2019-04-30	4 136 842	4 179 710
Stadshypotek 150445	1,57	2022-06-01	2 930 900	4 995 600
Stadshypotek 133840	4,85	2021-10-30	162 000	174 000
			8 486 842	10 644 210

Kortfristig del av långfristig skuld	168 068	147 868
--------------------------------------	---------	---------

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 7 646 502 kr

Not 11 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	201 116	231 188
Uttag under året	-19 479	-30 072
	181 637	201 116

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KROKVÄGEN NR 1

Efter verkställd granskning av bostadsrättsföreningen Krokvägen nr 1:s räkenskaper och förvaltning för år 2017, får vi lämna följande revisionsberättelse.

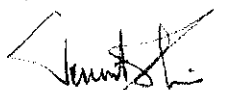
Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning, styrelsens protokoll samt de övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. I övrigt har vi använt de granskningsåtgärder, som enligt vår uppfattning, behövs för att genomföra revisionsuppdraget.

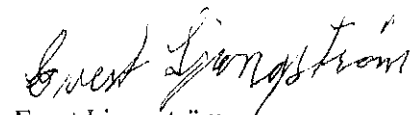
Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de revisionshandlingar, som har överlämnats till oss, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller dess förvaltning.

Vi föreslår

- att föreningsstämman fastställer balansräkningen per 31 december 2017 slutande på kr 13 309 487:16 kr.
 - att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning
- samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 820 180:72 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2018-04-05


Lennart Selin
Av föreningen
utsedd revisor


Evert Ljungström
Av föreningen
utsedd revisor