

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

AS
CR - CW
Dm

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bengt Andersson	Ordförande	2021
Alvar Bergqvist	Vicevärd	2022
Christina Rörsch	Sekreterare	2021
Marie Wedin	Admin, vice ordförande	2022
Åke Persson	Byggsakkunnig	2021

Styrelsesuppleanter

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Tarja Lindholm	2022
Krister Nordlöf	2021

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

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

Ordinarie revisorer

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Lennart Sehlin	2021
Mattias Eknemar	2021

Revisorssuppleanter

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Hans Karlsson	2021

Valberedning

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ann-Marie Karlsson	2021
Ann Johansson	2021

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 och städning av Karibo som anlitate 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 Målning av balkong undersidor samt räcken. Byte av källartrapp samt överbyggnad med skärmtak.
- * Hus C: Byte av tvättmaskin till W575H, större och energisnålare än den tidigare.
- * Hus D: Igenbyggnad av takfot för att stänga ute duvor och kajor.
- * Hus E: Föreningslokalen, byte till högre toalettstol samt höjning av tvättställ.
- * Fastigheter: Två av värmesystemets cirkulationspumpar har bytts ut under våren 2020.

Planderade investeringar och underhåll

Styrelsen har löpande översyn av fasadytor och fogar. Detta har blivit ett större problem på senare år på För övriga, större planerade investeringar följer vi vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 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. Ett frysskåp är installerat.

Gymmet med bastu: Detta har varit en god investering. Under 2020 har gymmet haft 470 besök vilket ger ca: 39 besök/månad. Bastun har under årets kallaste månader varit bokad 102 ggr vilket innebär ca: 13 ggr/månad. 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 indexerar 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 758	3 690	3 710	3 702
Resultat efter finansiella poster	604	395	601	835
Balansomslutning	11 047	11 889	13 863	13 321
Soliditet (%)	51	42	33	30
Kassalikviditet (%)	245	279	379	389
Taxeringsvärde, tkr	25 025	25 025	20 298	20 298
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	570	558	558	558
Lån, kr/kvm	769	1 003	1 358	1 386

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	1 186 355	3 274 641	386 435	5 019 731
Disposition av föregående års resultat:		-35 995	422 430	-386 435	0
Årets resultat				602 899	602 899
Belopp vid årets utgång	172 300	1 150 360	3 697 071	602 899	5 622 630

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 697 072
årets vinst	602 899
	4 299 971
disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	400 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-355 273
i ny räkning överföres	4 255 244
	4 299 971

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	3 757 981	3 690 109
Övriga rörelseintäkter	3	9 748	4 730
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 767 729	3 694 840
Rörelsekostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-483 160	-544 853
Driftkostnader	5	-1 877 308	-1 954 539
Övriga externa kostnader	5	-171 444	-182 876
Personalkostnader	6	-126 569	-127 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-392 939	-392 939
Summa rörelsekostnader		-3 051 420	-3 202 340
Rörelseresultat		716 309	492 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	37 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-112 627	-134 797
Summa finansiella poster		-112 627	-97 435
Resultat efter finansiella poster		603 682	395 065
Resultat före skatt		603 682	395 065
Skatter			
Skatt på årets resultat		-783	-8 630
Årets resultat		602 899	386 435

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "TH" and "P".

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

8 999 123

9 392 062

Summa materiella anläggningstillgångar

8 999 123

9 392 062

Summa anläggningstillgångar

8 999 123

9 392 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

11

1 075 000

895 000

Summa kortfristiga placeringar

1 075 000

895 000

Kassa och bank

Kassa och bank

972 846

1 601 671

Summa kassa och bank

972 846

1 601 671

Summa omsättningstillgångar

2 047 846

2 496 671

SUMMA TILLGÅNGAR

11 046 969

11 888 733

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 300	172 300
Fond för yttre underhåll		1 150 360	1 186 355
Summa bundet eget kapital		1 322 660	1 358 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 697 072	3 274 641
Årets resultat		602 899	386 435
Summa fritt eget kapital		4 299 971	3 661 076
Summa eget kapital		5 622 631	5 019 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 588 753	5 975 521
Summa långfristiga skulder		4 588 753	5 975 521
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		117 068	166 868
Inre reparationsfond		142 663	152 211
Leverantörsskulder		40 423	37 010
Skatteskulder		17 772	16 143
Övriga skulder		56 419	59 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	461 240	461 536
Summa kortfristiga skulder		835 585	893 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 046 969	11 888 733

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning		11 960 000
		11 960 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 389 974	3 323 504
Elavgifter	199 717	196 764
Hyror Garage	96 520	96 520
Hyror P-platser	71 760	73 320
	3 757 971	3 690 108
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	8 330	2 366
Pantsättningsavgift	1 418	2 364
	9 748	4 730

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparationer/underhåll	109 118	118 054
Planerat underhåll	355 273	335 994
Reparation tvättstuga	18 769	11 500
Reparation avlopp	0	79 304
	483 160	544 852

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	87 275	87 300
Inre skötsel/städ	77 436	64 204
Snö- och halkbekämpning	25 876	104 621
Utemiljö	27 849	29 087
Gym	1 405	1 364
	219 841	286 576
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	347 570	366 807
Uppvärmning	666 287	681 870
Vatten	258 345	250 676
Sophantering och återvinning	127 702	113 465
	1 399 904	1 412 818

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	62 253	56 520
Kabel-TV och Internet	114 460	117 774
	176 713	174 294

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	97 066	96 656
Övriga externa kostnader	68 378	80 220
	171 444	182 876

Not 6 Styrelsearvoden

2020 2019

Löner och andra ersättningar

Styrelse	114 000	114 800
	114 000	114 800

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 569	12 333
	12 569	12 333

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

126 569 127 133

Not 7 Avskrivningar

2020 2019

Avskrivn byggnad/ombyggnad	369 187	369 187
Avskrivn markanläggning	23 752	23 752
	392 939	392 939

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2020 2019

Övriga ränteintäkter	0	2 954
Resultat vid försäljningar	0	34 408
	0	37 362

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	112 627	134 797
	112 627	134 797

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 770 114	-8 377 175
Årets avskrivningar	-392 939	-392 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 163 053	-8 770 114
Utgående redovisat värde	8 999 123	9 392 062
Taxeringsvärden bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden lokaler	825 000	825 000
	25 025 000	25 025 000

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	6 996,1416	1 060 000	1 060 000	1 126 449
Ej ännu inkommen insättning 201231		15 000	15 000	
		1 075 000	1 075 000	1 126 449

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 135288	4,85	Inlöst	0	101 500
Stadshypotek 146371	1,78	Inlöst	0	1 080 000
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	1 997 521	2 040 389
Stadshypotek 150445	1,57	2022-06-01	2 708 300	2 782 500
Stadshypotek 133840	4,85	Inlöst	0	138 000
			4 705 821	6 142 389
Kortfristig del av långfristig skuld			117 068	166 868

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 4 120 481 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	289 752	284 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 488	177 474
	461 240	461 536

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

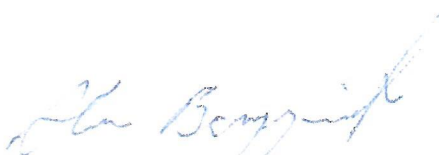
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

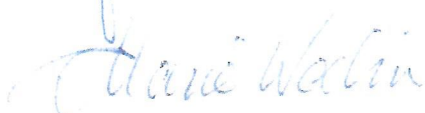
Härnösand



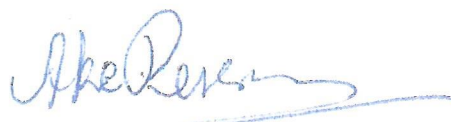
Bengt Andersson
Ordförande



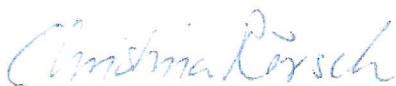
Alvar Bergqvist



Marie Wedin



Åke Persson



Christina Rorsch

Vår revisionsberättelse har lämnats



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 2020, 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 2020 slutande på kr 11 046 968,67 kr.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning
samt
- att anta styrelsens förslag att årets resultat på 602 898:86 kr balanseras under kommande år.

Härnösand 2021-04-18


Lennart Selin

Av föreningen
utsedd revisor


Mathias Eknemar

Av föreningen
utsedd revisor