



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Krankroken i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Krankroken i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769638-6460 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen klassas om oäkta då samtliga intäkter klassas som okvalificerade, då föreningen endast innehar bostadsrättslokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Västerås kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Krankroken 6	Västerås Kommun	10 år	2030-10-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Written. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 231
Totalt 26 objekt		1 231

Föreningens 26 lokaler fördelar sig enligt följande:

17 st 1 plan 23,9-45,2 m²

9 st 2 plan 61,1-79,8 m²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ibrahim Sakrak	Ordförande	2024-11-20
Sami Karhula	Ledamot	2024-11-20
Ammar Soleiman	Ledamot	2024-11-20
Aslan Sakrak	Suppleant	2024-11-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ibrahim Sakrak, Sami Karhula och Ammar Soleiman samt suppleant Aslan Sakrak.

Vid extra föreningsstämma 2024-11-20, där 13 röstberättigade medlemmar närvarade, blev ledamöterna Alexander Brämberg, David Johansen och Aslan Sakrak samt suppleanterna Jan Stridh och Gabriel Özer av styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Ibrahim Sakrak, Sami Karhula och Ammar Soleiman.

Revisorer har varit Lokman Jamal vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog X röstberättigade medlemmar.

Beslut på föreningsstämma var nyval på hela styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Utöver årsavgiften tillkommer IMD el.

Föreningen har ännu ingen underhållsplan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har lån hos Sparbanken Västra Mälardalen, vilka uppgår på bokslutsdagen till 5 692 022 kr. Styrelsen delamorterade utöver vanliga amorteringen 517 978 kr i november.

Investeringsmoms som föreningen begär tillbaka från Skatteverket för mervärdespliktiga lokaler ska återbetalas till Den Sweden AB enligt avtal.

Vid förfärv av föreningen köptes bolaget TF Krankroken AB, 559239-2970, bolaget likviderades i december 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023*	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	267	366	189	253	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 624	5 232	5 418	5 605	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 624	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	12	0
Energikostnad, kr/kvm	116	106	136	71	0
Årsavgifter, kr/kvm	874	897	710	710	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	94	71	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	933	752	666	0
Nettoomsättning, tkr	1 078	1 112	926	819	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-94	28	-190	30	0
Soliditet, %	70	52	49	39	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader samt avskrivningar, avskrivningar är inte likviditetspåverkande.

Styrelsen anser därmed att årets förlust kan påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 144 872	0	87 500	14 232 372
Underhållsfond, kr	69 514	0	12 257	81 771
S:a bundet eget kapital, kr	14 214 386	0	99 757	14 314 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-230 442	27 807	-12 257	-202 636
Årets resultat, kr	27 807	-27 807	-105 978	-105 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-202 635	0	-118 235	-308 614
S:a eget kapital, kr	14 011 751	0	-18 478	14 005 529

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 257 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-202 636
Årets resultat, kr	-105 978
Reservation till underhållsfond, kr	-12 257
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-320 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-320 871
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 077 916	1 111 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 625	36 925
Summa Rörelseintäkter		1 083 541	1 148 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-476 818	-466 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 565	-30 892
Personalkostnader	Not 6	-39 755	-25 963
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-422 601	-422 601
Summa Rörelsekostnader		-1 013 738	-946 298
Rörelseresultat		69 803	202 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 933	8 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-185 457	-183 390
Summa Finansiella poster		-163 524	-174 624
Resultat efter finansiella poster		-93 721	27 807
Resultat före skatt		-93 721	27 807
Årets resultat		-93 721	27 807



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	19 580 499	20 003 099
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 580 499	20 003 099

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	Not 11	0	6 150 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		0	6 150 000

Summa Anläggningstillgångar		19 580 499	26 153 099
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 711	6 421
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	384 703	325 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	46 410	109 659
Summa Kortfristiga fordringar		436 824	441 532

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 000	319 978
Summa Kassa och bank		1 000	319 978

Summa Omsättningstillgångar		437 825	761 511
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		20 018 323	26 914 610
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 232 372	14 144 872
Fond för yttre underhåll	81 771	69 514
Summa Bundet eget kapital	14 314 143	14 214 386

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-202 636	-230 442
Årets resultat	-105 978	27 807
Summa Ansamlad förlust	-308 614	-202 636

Summa Eget kapital	14 005 529	14 011 750
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 220 000	3 105 000
Summa Långfristiga skulder		3 220 000	3 105 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 472 022	3 335 000
Leverantörsskulder		0	26 151
Kortfristiga skulder till koncernföretag		0	6 150 000
Skatteskulder		88 911	88 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 523	17 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	206 338	180 313
Summa Kortfristiga skulder		2 792 794	9 797 859

Summa Skulder		6 012 794	12 902 859
---------------	--	-----------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 018 323	26 914 610
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 803	202 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 601	422 601
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	422 601	422 601
Erhållen ränta	8 533	8 766
Erlagd ränta	-180 563	-184 464
Övriga poster	13 400	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 774	449 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	74 010	1 299 206
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 146 981	-1 373 239
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-6 072 972	-74 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 739 198	375 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6 150 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	87 500	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-747 978	-230 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 478	-230 000
Årets kassaflöde	-249 676	145 300
Likvida medel vid årets början	625 637	480 336
Likvida medel vid årets slut	375 960	625 637



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och Balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Mark: Tomträtt

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningen är oäkta och beskattas enligt gällande regler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter lokaler	928 296	901 272
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	148 187	202 666
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	1 433	7 876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 077 916	1 111 814
	Hyresbortfall	0	-11
	<i>Summa</i>	0	-11
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 077 916	1 111 803

Årsavgiften inkluderar vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 625	36 925
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 625	36 925
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 427	-45 055
	Snö och halk-bekämpning	-15 137	-3 919
	Reparationer	-21 036	-15 641
	Planerat underhåll	0	-4 581
	El	-120 782	-113 625
	Vatten	-22 526	-16 527
	Fastighetsförsäkring	-32 067	-57 307
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 855	-37 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-34 674	-38 678
	Tomträttsavgäld	-143 316	-134 309
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-476 818	-466 842
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 368	-9 278
	Konsultkostnader	-54 972	-20 614
	Övriga förvaltningskostnader	-8 225	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 565	-30 892
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 250	-21 250
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-9 505	-4 713
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 755	-25 963
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-422 601	-422 601
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-422 601	-422 601

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 517	4 670
Resultat vid försäljning aktier	13 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	16	4 096
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 933	8 766

Resultat vid försäljning av aktier i TF Krankroken i Västerås AB vid likvidering.

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-182 886	-183 270
Övriga räntekostnader	-2 571	-120
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-185 457	-183 390

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 130 000	21 130 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 130 000	21 130 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 126 901	-704 300
Årets avskrivningar	-422 601	-422 601
Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 549 501	-1 126 901
Utgående redovisat värde	19 580 499	20 003 099

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 171 000	2 171 000
Summa	8 171 000	8 171 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 900 000	6 900 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	6 900 000	6 900 000

Fastigheten taxeras som industribyggnad

Not 11	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Andelar i koncernföretag

Ingående värde andelar i koncernföretag

6 150 000

6 150 000

Årets försäljning

-6 150 000

0

Summa Andelar i koncernföretag

0

6 150 000

Likvidering av TF Krankroken i Västerås AB har skett under året.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

374 960

305 658

Övriga fordringar

9 743

19 794

Summa Övriga fordringar

384 703

325 452

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 410

109 659

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 410

109 659

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Sparbanken VM

1 000

319 978

Summa Kassa och bank

1 000

319 978

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Sparbanken Västra Mälardalen

2,9%

2026-11-01

3 220 000

0

Sparbanken Västra Mälardalen

4,46%

2026-11-30

2 472 022

230 000

5 692 022

230 000

Långfristig del

5 462 022

Nästa års amortering av långfristig skuld

230 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

230 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

230 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

920 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	19 891	11 184
Källskatt, arbgivavg	0	4 200
Övriga kortfristiga skulder	5 632	2 100
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 523	17 484

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	99 381	89 309
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	34 947	30 053
Övriga upplupna kostnader	72 010	60 951
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	206 338	180 313

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Krankroken i Västerås

Org.nr: 769638-6460

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Krankroken för år 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultatet och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås

Digitalt signerad av:

Jamal Lokman

Internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Krankroken i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IBRAHIM SAKRAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 12:51:28



AMMAR SOLEIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:46:01



SAMI KARHULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:28:06



LOKMAN JAMAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 13:25:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Krankroken i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOKMAN JAMAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 16:46:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.