

ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen klassas som 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. Föreningens stadgar registrerades 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen som har sitt säte i Västerås, innehar tomträtt Krankroken 6 i Västerås. På fastigheten finns en industribyggnad i två plan, som byggdes 2021, med adressen Hallsta gårdsgata 20, Västerås

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 Nordeuropa Försäkring AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1231
Totalt 26 objekt		1231

Föreningens 26 lokaler fördelar sig enligt följande

17 st	1 plan 23,9-45,2 m ²
9 st	2 plan 61,1-79,8 m ²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Brämberg	Ordförande
Johansen, David	Ledamot
Aslan Sakrak	Ledamot
Gabriel Özer	Suppleant
Jan Stridh	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten David Johansen och suppleanterna Gabriel Özer och

Jan Stridh.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Aslan Sakrak och Alexander Brämberg.

Firman tecknas enligt ovan, var för sig.

Revisorer har varit: Ibrahim Sakrak vald av föreningen.

Valberedning har varit: Armen Vardanyan, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ingen underhållsplan ännu och överföring till fond för yttre underhåll har skett enligt föreningens stadgar, Fastigheten färdigställdes under 2021. Under 2022 har man grusat diket på baksidan.

Årsredovisningen är upprättad enligt K2-regelverket.

Föreningen har lån hos Sparbanken Västra Mälardalen, vilka uppgår på bokslutsdagen till 6 670 000 kr.

Årsavgifterna uppgick till 710 kr per kvm och år under 2022. Från 230101 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 3%.

Investeringsmoms som föreningen begär tillbaka från Skatteverket för mervärdespliktiga lokaler ska återbetalas till Den Sweden AB enligt avtal. Detta har skett 2023 Q1.

Vid förvärv av föreningen köptes bolaget TF Krankroken AB, 559239-2970. Bolaget förväntas att likvideras under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	189	253	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 418	5 605	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	136	71	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	405	227	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	710	710	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	752	666	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	926	819	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-190	30	0	0	0
Soliditet, %	49	39	0	0	0

Föreningen bildades 2020 och första räkenskapsåret var förlängt till 21-12-31.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 587 472	0	1 557 400	14 144 872
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	45 000	0	12 257	57 257
S:a bundet eget kapital, kr	12 632 472	0	1 569 657	14 202 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-45 000	29 566	-12 257	-27 691
Årets resultat, kr	29 566	-29 566	-190 494	-190 494
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 434	0	-202 751	-218 185
S:a eget kapital, kr	12 617 038	0	1 366 906	13 983 944

* 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	-15 434
Årets resultat, kr	-190 494
Reservation till underhållsfond, kr	-12 257
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-218 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-218 185

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	926 066	819 423
Summa rörelseintäkter		926 066	819 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-499 096	-279 125
Övriga externa kostnader	Not 4	-6 476	-992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-422 600	-281 700
Summa rörelsekostnader		-928 172	-561 816
Rörelseresultat		-2 106	257 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 979	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-190 367	-220 379
Summa finansiella poster		-188 388	-220 379
Inkomstskatt		0	-7 662
Årets resultat		-190 494	29 566

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 <u>20 425 700</u>	<u>20 848 300</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>20 425 700</u>	<u>20 848 300</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	Not 9 <u>6 150 000</u>	<u>6 150 000</u>
	<u>6 150 000</u>	<u>6 150 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>26 575 700</u>	<u>26 998 300</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 7 253	226 064
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 1 588 313	4 647 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>36 149</u>	<u>66 625</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>1 631 714</u>	<u>4 939 922</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 12 <u>283 701</u>	<u>284 201</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 915 416</u>	<u>5 224 124</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>28 491 116</u>	<u>32 222 424</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 144 872	12 587 472
Fond för yttre underhåll	57 257	45 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>14 202 129</u>	<u>12 632 472</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-27 691	-45 000
Årets resultat	-190 494	29 566
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-218 185</u>	<u>-15 434</u>
Summa eget kapital	<u>13 983 944</u>	<u>12 617 038</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 440 000	6 670 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>6 440 000</u>	<u>6 670 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 230 000	230 000
Leverantörsskulder	51 314	19 650
Skatteskuld	59 372	18 517
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 7 547 559	12 503 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 178 927	163 524
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>8 067 172</u>	<u>12 935 386</u>
Summa skulder	<u>14 507 172</u>	<u>19 605 386</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>28 491 116</u>	<u>32 222 424</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-190 494	37 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 600	281 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	232 106	318 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	471 283	-1 906 362
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 868 214	12 705 386
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 164 825	11 117 951
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-21 130 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-21 130 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-230 000	6 900 000
Inbetalda insatser	1 557 400	12 587 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 327 400	19 487 472
Årets kassaflöde	-2 837 425	9 475 423
Likvida medel vid årets början	3 317 761	0
Likvida medel vid årets slut	480 336	3 317 761

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	2%
---------------------	----

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

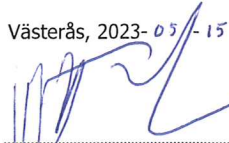
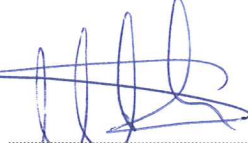

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2020-04-23 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	875 028	583 341
Övriga avgifter	47 540	37 047
Övriga intäkter	6 038	199 095
Bruttoomsättning	<u>928 606</u>	<u>819 483</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-2 540	-60
	926 066	819 423
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	40 800	46 162
El	151 954	77 753
Vatten	15 751	9 306
Övriga avgifter	36 367	33 968
Förvaltningskostnader	39 971	29 423
Tomträttsavgäld	143 316	71 658
Fastighetsavgift	40 855	10 855
Övriga driftskostnader	305	0
Planerat underhåll	29 777	0
	<u>499 096</u>	<u>279 125</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	500	292
Juridiska avgifter	54	0
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 122	0
Övriga kostnader	800	700
	<u>6 476</u>	<u>992</u>
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	422 600	281 700
	<u>422 600</u>	<u>281 700</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	533	0
Ränteintäkter skattekonto	1 414	0
Övriga finansiella intäkter	32	0
	<u>1 979</u>	<u>0</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	190 247	22 004
Övriga finansiella kostnader	120	198 375
	<u>190 367</u>	<u>220 379</u>

Noter	2022-12-31	2020-04-23 2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	21 130 000	0
Årets investeringar	0	21 130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 130 000</u>	<u>21 130 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-281 700	0
Årets avskrivningar	-422 600	-281 700
Utgående avskrivningar	<u>-704 300</u>	<u>-281 700</u>
Summa byggnader och mark	<u>20 425 700</u>	<u>20 848 300</u>
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2030-10-01.		
Taxeringsvärde för Krankroken 6 i Västerås. Värdeår 2021.		
Byggnad - industri	<u>6 000 000</u>	<u>0</u>
	6 000 000	
Mark - industri	<u>2 171 000</u>	<u>2 171 000</u>
	2 171 000	2 171 000
Taxeringsvärde totalt	8 171 000	2 171 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
TF Krankroken i Västerås AB	<u>6 150 000</u>	<u>6 150 000</u>
	<u>6 150 000</u>	<u>6 150 000</u>

Noter	2022-12-31	2020-04-23 2021-12-31			
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 253	226 064			
	7 253	226 064			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 391 678	0			
Skattefordran	0	1 390 062			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	196 635	3 033 560			
Övriga fordringar	0	223 611			
	1 588 313	4 647 233			
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto	283 701	284 201			
	283 701	284 201			
Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	12 587 472	45 000	-45 000	29 566	
Upplåtelse lokal	1 557 400				
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			29 566	-29 566	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		12 257	-12 257		
Årets resultat				-190 494	
Belopp vid årets slut	14 144 872	57 257	-27 691	-190 494	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	M 9659245865	2,70%	2024-11-01	3 335 000	115 000
Sparbanken Västra	M 9659245956	2,90%	2026-11-01	3 335 000	115 000
				6 670 000	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 440 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 520 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 900 000	6 900 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				6 900 000	6 900 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				230 000	230 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				230 000	230 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				7 497	13 633
Övriga kortfristiga skulder				7 540 062	12 490 062
				7 547 559	12 503 695
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				78 872	62 629
Upplupna räntekostnader				31 127	22 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				68 928	78 891
				178 927	163 524

Noter**2022-12-31****2020-04-23
2021-12-31**

Västerås, 2023-05-15


.....
Alexander Brämberg
.....
Aslan Sakrak
.....
David Johansen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17

.....
Ibrahim Sakrak

Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krankroken i Västerås

Org.nr: 769638-6460

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Krankroken för år 2022-01-01-2022-12-31. 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 tillfredställande 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 2023-05-17



Ibrahim Sakrak

Intern revisor

