



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Krögaren i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Krögaren i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769636-8930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 industribyggnader med adresserna Långängsvägen 1, Västerås.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krögaren 3	2018-11-27	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 573
27	p-platser	0
Totalt 62 objekt		1 573

Föreningens 35 lokaler fördelar sig enligt följande:

22 st 21-48,5 m²

13 st 50-80,7 m²

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Rönquist	Ordförande
Bert Hedberg	Ledamot/Sekreterare
Dragan Fotic	Ledamot/kassör
Eric Annell	Ledamot
Åsa Alm	Ledamot
Per Norgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dragan Fotic, Eric Annell, Bert Hedberg samt Per Norgren.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lennart Rönquist, Åsa Alm, Dragan Fotic, Bert Hedberg och Per Norgren.

Revisorer har varit Borevision vald på föreningsstämman.

Valberedning har varit Lennart Arvebrink vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter 2023. Även för 2024 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till 588 kr per kvm och år, tillkommer gör IMD el som faktureras från Mälarenergi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 140 000 kr. Under året har föreningen amorterat 280 000 kr. Föreningen har Sparbanken Västra Mälardalen som långivare.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	IMD el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28, antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Föreningen har skickat ut informationsbrev, när det funnits något att rapportera om.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	276	282	168	204
Skuldsättning, kr/kvm	5 811	5 989	6 167	6 207	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 811	5 989	6 167	6 207	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	71	30	23	21	0
Årsavgifter, kr/kvm	588	588	588	588	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	96	109	70
Totala intäkter, kr/kvm	624	605	610	539	839
Nettoomsättning, tkr	975	952	960	847	1 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	-45	148	69	117
Soliditet, %	61	61	60	60	57

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.

Upplysning vid förlust: Förlusten påverkar inte kassaflödet, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera 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	15 000 000	0	0	15 000 000
Underhållsfond, kr	56 637	0	14 159	70 796
S:a bundet eget kapital, kr	15 056 637	0	14 159	15 070 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	277 866	-45 265	-14 159	218 443
Årets resultat, kr	-45 265	45 265	-8 717	-8 717
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	232 601	0	-22 876	209 726
S:a eget kapital, kr	15 289 238	0	-8 717	15 280 522

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 159 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	232 602
Årets resultat, kr	-8 717
Reservation till underhållsfond, kr	-14 159
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	209 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	209 726
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	975 263	946 883
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 220	5 368
Summa rörelseintäkter		981 483	952 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-324 416	-219 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 400	-2 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 300	-58 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-299 154	-479 018
Summa rörelsekostnader		-700 270	-759 692
Rörelseresultat		281 213	192 559
Finansiella poster			
Resultat från övriga koncernbolag		-21 677	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 291	1 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 544	-287 299
Summa finansiella poster		-289 930	-285 879
Resultat efter finansiella poster		-8 717	-93 320
Bokslutsdispositioner		0	48 055
Årets resultat		-8 717	-45 265

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 369 300	24 559 454
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 369 300</u>	<u>24 559 454</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 11	0	50 000
		<u>0</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 369 300</u>	<u>24 609 454</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	0	9 619
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	488 796	484 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 032	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>501 828</u>	<u>493 859</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	64 069	63 808
Summa omsättningstillgångar		<u>565 897</u>	<u>557 667</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 935 197</u>	<u>25 167 121</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 000 000	15 000 000
Fond för yttre underhåll		70 796	56 637
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 070 796</u>	<u>15 056 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		218 443	277 866
Årets resultat		-8 717	-45 265
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>209 726</u>	<u>232 602</u>
Summa eget kapital		15 280 522	15 289 239
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 430 000	9 140 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 430 000</u>	<u>9 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 710 000	280 000
Leverantörsskulder		62 005	12 678
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 127	47 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	446 543	397 674
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 224 675</u>	<u>737 882</u>
Summa skulder		<u>9 654 675</u>	<u>9 877 882</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 935 197	25 167 121

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 717	-93 320
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 154	479 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	290 437	385 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 096	-19 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 793	-32 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	379 326	333 775
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-109 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-109 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 000	-280 000
Årets kassaflöde	-9 674	53 775
Likvida medel vid årets början	525 286	471 511
Likvida medel vid årets slut	515 612	525 286

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.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	1,2%
Tillkommande utgifter	10%
Markanläggningar	5%

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 2024 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 119 491 kr.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	925 020	925 412
Hyrer, p-platser	54 720	68 400
Övriga avgifter, IMD el	29 410	0
Övriga intäkter	1 313	4 431
Bruttoomsättning	1 010 463	998 243
Hysesbortfall, p-platser	-35 200	-51 360
	975 263	946 883
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 220	0
Återbäring försäkring	0	5 368
	6 220	5 368
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	59 359	45 116
Reparationer	25 148	0
El	95 609	31 050
Vatten	16 247	15 732
Övriga avgifter	33 596	32 122
Förvaltningskostnader	47 262	48 542
Fastighetsavgift	47 195	47 195
	324 416	219 756
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	1 200	1 200
Juridiska avgifter	400	0
Övriga kostnader	800	800
	2 400	2 000
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 296	48 000
Sociala kostnader	15 004	10 918
	74 300	58 918
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	284 993	463 094
Markanläggningar	14 161	15 924
	299 154	479 018
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	11 740	1 274
Ränteintäkter skattekonto	476	39
Övriga finansiella intäkter	75	107
	12 291	1 420
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	277 122	285 453
Räntekostnader kortfristiga skulder	3 302	750
Övriga finansiella kostnader	120	1 096
	280 544	287 299

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	23 077 349	23 077 349
Årets investeringar	109 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 186 349	23 077 349
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 131 286	-668 192
Årets avskrivningar	-284 993	-463 094
Utgående avskrivningar	-1 416 279	-1 131 286
Bokfört värde	21 770 070	21 946 063
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 372 651	2 372 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 372 651	2 372 651
Bokfört värde	2 372 651	2 372 651
Summa byggnader och mark	24 142 721	24 318 714
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	283 223	283 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 223	283 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 483	-26 559
Årets avskrivningar	-14 161	-15 924
Utgående avskrivningar	-56 644	-42 483
Bokfört värde	226 579	240 740
Taxeringsvärde för Krögaren 3 i Västerås. Värdeår 2018.		
Byggnad - industri	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000
Mark - industri	2 439 000	2 439 000
	2 439 000	2 439 000
Taxeringsvärde totalt	9 439 000	9 439 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Rendevous 1 AB, likvidation 2023	0	50 000
	0	50 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	9 619			
		0	9 619			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 435	261			
	Skattefordran	22 501	22 501			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	451 543	461 478			
	Övriga fordringar	12 317	0			
		488 796	484 240			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	64 069	63 808			
		64 069	63 808			
Not 15	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	15 000 000	56 637	277 866	-45 265	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-45 265	45 265	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		14 159	-14 159		
	Årets resultat				-8 717	
	Belopp vid årets slut	15 000 000	70 796	218 443	-8 717	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Sparbanken Västra	975243301226	2,89%	2024-12-01	4 570 000	140 000
	Sparbanken Västra	975243312926	3,06%	2026-12-01	4 570 000	140 000
					9 140 000	280 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 430 000	
	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					7 740 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				10 500 000	10 500 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				10 500 000	10 500 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				280 000	280 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 430 000	0
					4 710 000	280 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	7 498
	Källskatt				0	8 275
	Mervärdesskatt				5 481	31 757
	Övriga kortfristiga skulder				646	0
					6 127	47 530
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				96 032	82 580
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				350 511	315 094
					446 543	397 674
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Lennart Rönnquist	Dragan Fotic	Eric Annell
Åsa Alm	Per Norgren	Bert Hedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattsson
Borevision

Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Krögaren i Västerås, org.nr. 769636-8930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krögaren i Västerås för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krögaren i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Krögaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART RÖNNQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:45:20



DRAGAN FOTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:36:45



ÅSA ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 21:20:08



PER NORGRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:30:03



ERIC ANNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 23:11:24



BERT HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 14:08:13



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 14:23:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Krögaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 14:23:19



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.