

Årsredovisning 2022

BRF KRAGEHOLM 3

769611-2569



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KRAGEHOLM 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

FAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-12-08 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Krageholm3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Kilian Zollsgatan 25 och 27, Sergels väg 6 och Tessins väg 14, Malmö.

FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex mot skadedjur. Bostadsrättstillägg finns ej. Föreningen är momsregistrerad.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Michael Kroon	Ordförande
Christian Gräntz (adjungerad)	Teknisk förvaltare
Marie Kihlberg	Suppleant
Marie Olsson	Ledamot
Ib Rosvall	Suppleant
Anton Matteoni	Ledamot
Hans Annellsson	Ledamot
Henrik Hansson	Kassör
Peter Von Wachenfeldt	Vice Ordförande
Tonni Andersson	Ledamot
Johannes Persson	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

VALBEREDNING

Marianne Philipsson - sammankallande
Anders Bergh
Ylva Nilsson

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Erik Mauritzon Revisor EY

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Utöver detta har delar av styrelsen har deltagit i månatliga byggmöten med entreprenören i samband med dräneringsprojektet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo AB (tidigare BoNea Förvaltning AB) har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har enligt avtal svarat för den tekniska förvaltningen och för fastighetsskötseln.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Krageholm 3 med en tomtareal om 8 254 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1954. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 133 lägenheter, varav 131 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 8 774kvm varav 106 kvm avser hyresrätter. Det finns 11 lokaler med hyresrätt, total yta 712 kvm. Det finns 30 st. garageplatser varav 2 st. är föreningens egna, 14 st p-platser samt 3 MC-platser.

LÄGENHETSFÖRDELNING

10 stycken 1 rum och kök
49 stycken 2 rum och kök
53 stycken 3 rum och kök
15 stycken 4 rum och kök
6 stycken 5 rum och kök

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-01. 46 lägenheter var representerade. Ingen extra föreningsstämma ägde rum under 2022.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

På grund av renoveringen av garaget och dräneringen runt fastigheterna har trädgårdsgruppen haft begränsad aktivitet under året. Delar av trädgårdsgruppen har medverkat i planeringen av den nya innergården tillsammans med landskapsarkitekt och delar av styrelsen. Under hösten har trädgårdsgruppen genomfört nyplanteringar och fräschat upp innergården.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2038.

UTFÖRT UNDERHÅLL

Följande väsentliga händelser har utförts:

År	Åtgärd	Kommentar
2020-2022	Dränering runt samtliga fastigheter	Färdigställt 2022
2022	Ny hiss KZG 27 C	Klart 2022
2020-2022	Renovering av garaget	Klart 2022
2019-2020	Renovering av tvättstugor	2 st Kilian Zollsgatan
2012-2012	Hissar	Klar
2009-2013	Stambyte	Nya avloppsvattenstammar samt relining av bottenavlopp
2008-2008	Gård	Staket uppsatt runt fastigheten
2008-2008	Omläggning av tak	Tak omlagt Kilian Zollsgatan 27
2008-2008	Tvättstugor	Byte maskinutrustning Tessinsv 14
2007-2007	Belysning trappor, källare	Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten
2006-2006	Rörstambyte	Gjort i delar av Sergels väg 6B
2005-2005	Relining	Alla avlopp i hela fastigheten

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

År	Åtgärd	kommentar
2023	Lagning av balkonger	Förfrågningsunderlag under arbete
2023	Renovering av spillvatten system	Kilian Zollsgatan 27 prioriteras
2023-2024	Hissar	Avser Kilian Zollsgatan 27 A, B
2023-2024	Uppfräschning källarfönster	Byte alt. underhåll av befintliga
2025	Papptak	Papptak ovan affärslokaler

STYRELSEN INFORMERAR

Under 2022 har fyra av föreningens lokaler på Tessins väg varit uthyrda. Den fjärde lokalen var i mycket dåligt skick och renovering har gjorts och den hyrdes ut under 2022. Med tanke på pandemin är styrelsen glada av vi har kunnat behålla våra hyresgäster.

Under 2021 beslutade styrelsen att avsluta projektet med att ombilda vissa lokaler till bostadsrättslägenheter och de kommer att hyras ut som lokaler även i fortsättningen.

Vid stamrenoveringen för ett antal år sedan fanns inte möjlighet att säkerställa horisontella stammar och dränering i fastighetens markplan detta beroende på stammarnas struktur och åtkomlighet. Föreningen har haft återkommande problem med översvämningar under åren sedan stamrenoveringen när det gäller horisontella ledningar i markplan. Under 2018 blev problemen akuta varvid ett oväntat stort arbete behövde utföras. Fortsättningen av detta arbete pågick under början av 2019. Under 2020 startade dräneringsprojektet och under 2023 planerar styrelsen för slutrenoveringen av spillvattensystemet.

På grund av pandemin och materialbrist inom vissa områden har dräneringsprojektet blivit kraftigt försenat men kunde slutföras i sin helhet under 2022. Då fick också innergården och garaget ett trevligare och mer inbjudande utförande.

Planeringen av balkongrenoveringen fortskrider. En provbalkong iordningställdes under 2021 för en lägenhet vid Sergels väg 6 B. Trolig start av balkongrenoveringen är hösten 2023.

Nya moderna torkskåp till tvättstugan på Sergels väg har införskaffats vilket kommer att påverka elförbrukningen positivt. Dock har elpriserna stigit kraftigt under 2022 vilket haft en negativ inverkan på föreningens kostnader.

Nämnas bör även att styrelsen arbetar aktivt för att i möjligaste mån eliminera de problem med måsar som häckar på vår fastighet. Föreningen har tecknat avtal med företaget Nomor gällande måsproblemet.

I övrigt kan nämnas att det låga ränteläget är ett minne blott. När räntorna började stiga så hade föreningen bara ett litet lån som rörligt men till hösten 2023 och hösten 2024 så kommer föreningen att ha lån som omsätts och vars räntor kommer att stiga kraftigt. Den stigande inflationen i Sverige har gjort att alla s.k. taxebundna avgifter kommer att öka under 2023. Föreningen har inte tagit upp några nya lån under 2022 men kommer att ta upp ett lån på 2,5mkr för att finansiera Spillvattenprojektet.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen redovisar ett negativt resultat främst på grund av högre avskrivningar. Inför 2020 har föreningens bokföring gått över till att följa regelverket enligt BFNAR 2012:1 (K3). I regelverk K3 redovisas avskrivningarna fördelat per respektive komponent och levnadstid. Framtida investeringar klassas som komponenter och skrivs av enligt plan i stället för att bokföras i resultaträkningen som periodiskt underhåll i investeringsåret. Se vidare i not 1 redovisnings- och värderingsprinciper.

Under 2020 har bredband via Bahnhof installerats i föreningen. Styrelsen beslutade att kostnaden tas centralt vilket innebar en besparing för de medlemmar som tidigare hade egna abonnemang.

Styrelsen ser ljust på kommande verksamhetsår och förvaltningsåtagande. Föreningen har ett bra kassaflöde samt tillgång till likvida medel inför framtida planerade underhåll. För att finansiera dränering och renovering av garaget tog föreningen under 2020 upp ett nytt lån på 8 miljoner kronor.

ÅRSAVGIFTER

För att täcka kostnader för framtida projekt och underhåll beslutade styrelsen att höja avgiften med 2% från 1 april 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 806 893	7 511 315	7 439 294	7 503 884	7 276 290
Resultat efter fin. poster	-721 196	-1 025 351	-834 071	735 808	-376 576
Soliditet, %	49	49	49	52	51
Yttre fond	2 196 164	2 352 194	2 352 194	2 476 061	2 539 569
Taxeringsvärde	224 915 000	178 022 000	178 022 000	178 022 000	147 067 000
Bostadsyta, kvm	8 774	8 774	8 668	8 668	8 668
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	779	773	758	747	747
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 109	9 203	9 400	8 518	8 518
Belåningsgrad, %	57,39	57,28	56,75	51,00	50,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	69 950 053	-	-	69 950 053
Upplåtelseavgifter	10 120 997	-	-	10 120 997
Fond, yttre underhåll	2 352 194	-	-156 030	2 196 164
Balanserat resultat	-2 948 002	-1 025 351	156 030	-3 817 323
Årets resultat	-1 025 351	1 025 351	-721 196	-721 196
Eget kapital	78 449 891	0	-721 196	77 728 696

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 817 323
Årets resultat	-721 196
Totalt	-4 538 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 141 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-177 028
Balanseras i ny räkning	-5 502 491
	-4 538 519

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 806 893	7 511 315
Rörelseintäkter		5 022	877
Summa rörelseintäkter		7 811 915	7 512 192
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 394 629	-4 309 666
Övriga externa kostnader	8	-287 834	-292 065
Personalkostnader	9	-213 043	-225 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 603 554	-2 642 836
Summa rörelsekostnader		-7 499 059	-7 470 424
RÖRELSERESULTAT		312 856	41 768
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 543	28 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 072 594	-1 095 178
Summa finansiella poster		-1 034 051	-1 067 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-721 196	-1 025 351
ÅRETS RESULTAT		-721 196	-1 025 351

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	139 265 427	140 970 217
Maskiner och inventarier	12	79 939	116 839
Pågående projekt		13 835 415	10 643 650
Summa materiella anläggningstillgångar		153 180 780	151 730 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 180 780	151 730 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 974	57 104
Övriga fordringar	13	42 465	2 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	208 330	203 760
Summa kortfristiga fordringar		289 769	263 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 858 957	9 547 615
Summa kassa och bank		5 858 957	9 547 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 148 725	9 810 975
SUMMA TILLGÅNGAR		159 329 505	161 541 680

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 196 164	2 352 194
Summa bundet eget kapital		82 267 214	82 423 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 817 323	-2 948 002
Årets resultat		-721 196	-1 025 351
Summa fritt eget kapital		-4 538 519	-3 973 353
SUMMA EGET KAPITAL		77 728 696	78 449 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	68 838 332	76 513 332
Summa långfristiga skulder		68 838 332	76 513 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 090 000	4 235 000
Leverantörsskulder		564 808	1 177 385
Skatteskulder		21 172	20 419
Övriga kortfristiga skulder		-39 035	25 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 125 533	1 119 943
Summa kortfristiga skulder		12 762 478	6 578 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 329 505	161 541 680

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	9 547 615	13 338 185
Resultat efter finansiella poster	-721 196	-1 025 351
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 603 554	2 642 836
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 882 358	1 617 485
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 409	-79 680
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-670 980	44 031
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 184 970	1 581 836
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 053 629	-4 642 405
Kassaflöde från investeringar	-4 053 629	-4 642 405
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-820 000	-730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-820 000	-730 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 688 659	-3 790 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 858 957	9 547 615

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krageholm 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,72-4,48 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Avräkningskonto

Föreningens avräkningskonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter garage	215 940	207 834
Hysesintäkter, bostäder	168 624	168 618
Hysesintäkter, lokaler	446 122	347 333
Hysesintäkter, p-platser	47 217	42 391
Intäktsreduktion	-14 880	-99 006
Årsavgifter, bostäder	6 838 866	6 702 121
Övriga intäkter	110 026	142 902
Summa	7 811 915	7 512 192

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	169 851	25 377
Fastighetsskötsel	350 538	349 724
Städning	162 142	152 847
Trädgårdsarbete	17 847	0
Övrigt	91 965	0
Summa	792 344	527 948

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	93 793	69 160
Bostäder VVS	28 907	56 792
Dörrar och lås/porttele	13 883	49 487
El	83 089	52 000
Fasader	72 625	0
Fönster	0	32 856
Försäkringsskador	36 313	0
Garage och p-platser	30 125	1 074
Gård/markytor	113 481	4 614
Hissar	49 136	51 790
Källarutrymmen	5 398	0
Lokaler	48 543	15 206
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 524
Reparationer	75 134	30 014
Soprum/miljöanläggning	14 795	0
Tak	12 082	0
Trapphus/port/entr	9 222	0
Tvättstuga	26 714	26 984
VA	33 763	104 294
Ventilation	5 349	0
Övriga gemensamma utrymmen	79 085	0
Summa	831 438	495 794

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Balkonger	0	62 500
El	0	45 333
Garage och p-platser	0	13 613
Gård/markytor	163 278	234 170
Hissar	0	106 250
Lokaler	0	71 980
Övriga gemensamma utrymmen	0	156 250
Summa	163 278	690 096

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	371 070	291 920
Sophämtning	176 393	219 263
Uppvärmning	1 173 830	1 164 688
Vatten	341 617	322 358
Summa	2 062 909	1 998 230

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	197 814	195 511
Fastighetsförsäkringar	77 395	66 784
Fastighetsskatt	251 177	244 267
Övrigt	18 274	91 036
Summa	544 660	597 598

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	14 211	7 865
Kameral förvaltning	157 516	152 809
Konsultkostnader	11 250	9 533
Programvaror	14 015	5 303
Revisionsarvoden	19 096	23 000
Övriga förvaltningskostnader	71 746	93 555
Summa	287 834	292 065

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	29 500	0
Sociala avgifter	14 493	52 433
Styrelsearvoden	169 050	166 600
Övriga arvoden	0	6 825
Summa	213 043	225 858

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 072 296	1 095 177
Övriga räntekostnader	298	1
Summa	1 072 594	1 095 178

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	157 708 605	157 708 605
Årets inköp	861 864	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 570 469	157 708 605
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 738 388	-14 143 560
Årets avskrivning	-2 566 654	-2 594 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 305 042	-16 738 388
Utgående restvärde enligt plan	139 265 427	140 970 217
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 000</i>	<i>45 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 118 000	90 048 000
Taxeringsvärde mark	87 797 000	87 974 000
Summa	224 915 000	178 022 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	536 430	536 430
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	536 430	536 430
Ingående ackumulerad avskrivning	-419 591	-371 584
Avskrivningar	-36 900	-48 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-456 491	-419 591
Utgående restvärde enligt plan	79 939	116 839
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	40 729	761
Skattekonto	1 736	1 735
Summa	42 465	2 496
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	27 581	22 243
Förvaltning	40 827	39 379
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 922	142 138
Summa	208 330	203 760

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2027-12-09	2,45 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2029-12-06	1,50 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2025-03-20	2,03 %	12 833 332	12 833 332
Stadshypotek	2028-09-01	1,34 %	9 000 000	9 000 000
SEB	2030-09-28	1,22 %	7 805 000	7 905 000
SEB	2023-09-28	0,51 %	7 575 000	7 675 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,77 %	3 415 000	4 035 000
SEB	2024-08-28	0,66 %	20 700 000	20 700 000
Summa			79 928 332	80 748 332
Varav kortfristig del			11 090 000	4 235 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode bokslut	86 848	89 195
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
El	39 040	37 312
Fastighetsskötsel	28 724	0
Förutbetalda avgifter/hyror	658 247	635 108
Sociala avgifter	27 287	52 346
Uppvärmning	187 641	183 220
Utgiftsräntor	71 604	66 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 142	33 111
Summa	1 125 533	1 119 943

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	86 177 300	86 177 300
Summa	86 177 300	86 177 300

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Marie Olsson
Ledamot

Hans Annellsson
Ledamot

Henrik Hansson
Ledamot

Michael Kroon
Ordförande

Peter Von Wachenfelt
Ledamot

Roy Tonni Valentin Andersson
Ledamot

Anton Matteoni
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

EY
Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2023 15:53

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 26.05.2023 16:39

DOCUMENT ID:

Hye3qNrCB2

ENVELOPE ID:

Hkh94SRr3-Hye3qNrCB2

DOCUMENT NAME:

Brf Krageholm 3, 769611-2569 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Roy Tonni Valentin Andersson tonni.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 16:41 26.05.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/31) IP: 185.76.9.83
2. Michael Kroon michael.kroon@telia.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:09 26.05.2023 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/19) IP: 217.210.122.56
3. HANS ANNELLSSON hans@annellssongs.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:19 26.05.2023 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/07) IP: 98.128.206.208
4. PETER VON WACHENFELT pvonwachenfelt@scandinavianinst.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:41 26.05.2023 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/07) IP: 151.177.240.178
5. ANTON MATTEONI anton.matteoni@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:46 26.05.2023 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/10) IP: 94.234.102.55
6. Marie Jeanette Olsson Marie@enrotek.se	Signed Authenticated	26.05.2023 18:27 26.05.2023 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/02) IP: 46.59.82.181
7. HENRIK HANSSON h.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 21:58 26.05.2023 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/25) IP: 98.128.206.132
8. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	27.05.2023 15:53 27.05.2023 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krageholm 3 org.nr 769611-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krageholm 3 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Krageholm 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2023 15:53

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 26.05.2023 15:02

DOCUMENT ID:

HkZ1R7RS3

ENVELOPE ID:

rkxkRmAB3-HkZ1R7RS3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Krageholm 3 [91].pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.05.2023 15:53 27.05.2023 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed