

Årsredovisning 2023

Brf Krageholm 3

769611-2569



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Krageholm 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krageholm3	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 2 hyreslägenheter om 104kvm och 131 bostadsrätter om 8 670 kvm och 18 lokaler om 709 kvm. Byggnadernas totalyta är 9900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Kroon	Ordförande
Anton Matteoni	Styrelseledamot
Hans Annellsson	Styrelseledamot
Henrik Hansson	Styrelseledamot
Marie Olsson	Styrelseledamot
Peter Von Wachenfelt	Styrelseledamot
Roy Tonni Valentin Andersson	Styrelseledamot
Johannes Persson	Suppleant
Kihlberg, Marie	Suppleant
Christian Höglund	Suppleant

Valberedning

Anders Berg
Kerstin Dahlgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Genomsnittskostnaden motsvarar vad som avsätts varje år.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten
- 2022** ● Ny Hiss KZG 27 C
Renovering av innergården och ny lekplats
- 2020-2022** ● Dränering runt samtliga fastigheter
Renovering av garaget
- 2019-2020** ● Renovering av tvättstugor KZG 27
- 2012-2012** ● Nya hissar Sergels väg samt KZG 27 D
- 2009-2013** ● Stambyte
- 2008-2008** ● Staket uppsatt runt fastigheten
Nytt tak lagt på KZG 27
Ny tvättstuga Tessins väg
- 2007-2077** ● Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten
- 2006-2006** ● Rörstamsbyte gjort i delar av Sergels väg

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Renovering av samtliga balkonger
- 2024** ● Nytt Porttelefonsystem

- 2024-2025** ● Nya Hissar KZG 27 A och 27 B
- 2025** ● Nytt papptak ovanför affärslokaler
Uppfräschning av källarfönster

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Sydsverige Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad AB
Relining av avloppsstammar	Proline Syd AB
Renovering av balkonger	MORNEON Fasad AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har föreningen avslutat ett stort projekt i form av relining av avloppsstammar för spillvatten. Detta har först nu kunnat utföras på grund av att dränering av fastigheten behövde vara klart innan dess. Dräneringen avslutades 2022. Efter sommaren 2023 påbörjades en renovering av balkongerna. Det visade sig att balkongerna var i mycket sämre skick än väntat varvid projektet har tagit mycket längre tid än planerat. Balkongrenovering kommer avslutas någon gång efter sommaren 2024.

Föreningens samtliga affärslokaler har varit uthyrda under hela 2023.

Samtliga stuprör på Kilian Zollsgatan 27 kommer att bytas under 2024 då föreningen har haft problem med vattenläckor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det låga ränteläget är ett minne blott. På mindre än två år har räntenivåerna mer än fördubblats. Taxebundna kostnader som el, vatten och sophämtning har stigit dramatiskt. Styrelsen beslutade därför att höja avgifterna med 20% från 1 januari 2024.

För att finansiera relining av avloppsstammar och balkongrenovering har nya lån tagits upp under 2023 och ytterligare lån kommer att tas upp under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 181 794	7 806 893	7 511 315	7 439 294
Resultat efter fin. poster	-702 384	-721 196	-1 025 351	-834 071
Soliditet (%)	47	48	49	49
Yttre fond	3 160 136	2 196 164	2 352 194	2 352 194
Taxeringsvärde	224 915 000	224 915 000	178 022 000	178 022 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	823	789	773	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	87,6	89,2	87,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 636	9 219	9 316	9 316
Skuldsättning per kvm totalyta	8 915	8 429	8 611	8 611
Sparande per kvm totalyta	298	217	299	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	39	31	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	124	124	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	34	32
Energikostnad per kvm totalyta	227	199	190	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,34	1,35	1,26
Räntekänslighet (%)	11,86	11,69	12,05	12,28

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlusten för 2023 orsakas främst av högre avskrivningar, högre räntekostnader, högre taxebundna kostnader

såsom el vatten och högre kostnader i samband med diverse projekt. Styrelsen bevakar utvecklingen noga och höjde avgifterna med 20% den 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	69 950 053	-	-	69 950 053
Upplåtelseavgifter	10 120 997	-	-	10 120 997
Fond, yttre underhåll	2 196 164	-	963 972	3 160 136
Balanserat resultat	-3 817 323	-721 196	-963 972	-5 502 491
Årets resultat	-721 196	721 196	-702 384	-702 384
Eget kapital	77 728 696	0	-702 384	77 026 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 502 491
Årets resultat	-702 384
Totalt	-6 204 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 141 000
Balanseras i ny räkning	-7 345 874
	-6 204 874

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 181 794	7 806 893
Övriga rörelseintäkter	3	175 757	5 022
Summa rörelseintäkter		8 357 551	7 811 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 280 746	-4 394 629
Övriga externa kostnader	9	-532 818	-287 834
Personalkostnader	10	-260 949	-213 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 816 964	-2 603 554
Summa rörelsekostnader		-7 891 477	-7 499 059
RÖRELSERESULTAT		466 074	312 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159 932	38 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 328 390	-1 072 594
Summa finansiella poster		-1 168 458	-1 034 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-702 384	-721 196
ÅRETS RESULTAT		-702 384	-721 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	139 550 333	139 265 427
Markanläggningar	13	13 050 576	0
Maskiner och inventarier	14	106 739	79 939
Pågående projekt		6 295 255	13 835 415
Summa materiella anläggningstillgångar		159 002 903	153 180 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 002 903	153 180 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 036	38 974
Övriga fordringar	15	669 074	478 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	329 725	208 330
Summa kortfristiga fordringar		1 090 835	725 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 859 907	5 423 007
Summa kassa och bank		4 859 907	5 423 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 950 741	6 148 725
SUMMA TILLGÅNGAR		164 953 644	159 329 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		3 160 136	2 196 164
Summa bundet eget kapital		83 231 186	82 267 214
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 502 491	-3 817 323
Årets resultat		-702 384	-721 196
Summa ansamlad förlust		-6 204 874	-4 538 519
SUMMA EGET KAPITAL		77 026 312	77 728 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	48 038 332	68 838 332
Summa långfristiga skulder		48 038 332	68 838 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 505 000	11 090 000
Leverantörsskulder		2 010 903	564 808
Skatteskulder		26 576	21 172
Övriga kortfristiga skulder		35 178	-39 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 311 344	1 125 533
Summa kortfristiga skulder		39 889 001	12 762 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 953 644	159 329 505

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	466 074	312 856
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 816 964	2 603 554
	3 283 038	2 916 410
Erhållen ränta	159 932	38 543
Erlagd ränta	-1 328 390	-1 072 594
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 114 580	1 882 358
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 493	-26 409
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 711 288	-670 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 690 375	1 184 969
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 638 852	-4 053 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 638 852	-4 053 628
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	0
Amortering av lån	-885 000	-820 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 615 000	-820 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-333 477	-3 688 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 858 957	9 547 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 525 480	5 858 957

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,39 - 4,48 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	2 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 130 351	6 838 866
Hysesintäkter, bostäder	175 702	168 624
Hysesintäkter, lokaler	485 484	446 122
Hysesintäkter, p-platser	281 581	263 157
Övriga intäkter	75 420	67 061
Kabel-TV/Bredband	2 040	2 040
Intäktsreduktion	-13 680	-14 880
Vatten	5 700	5 527
El	9 448	1 320
Värme	29 748	29 056
Summa	8 181 794	7 806 893

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-8	-19
Elprisstöd	64 109	0
Övriga intäkter	5 554	4 020
Ersättn.fr.försäkr.bolag	106 102	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 020
Summa	175 757	5 022

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	376 873	350 538
Städning	164 885	162 142
Besiktning och service	36 878	169 851
Trädgårdsarbete	26 583	17 847
Övrigt	87 985	91 965
Snöskottning	2 166	0
Summa	695 370	792 344

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3 412	61 384
Planerade underhåll (används ej)	0	13 750
Försäkringsskador	4 600	36 313
Bostäder	114 622	93 793
Bostäder VVS	0	28 907
Lokaler	10 105	48 543
Tvättstuga	25 665	26 714
Trapphus/port/entr	2 566	9 222
Källarutrymmen	1 700	5 398
Soprum/miljöanläggning	7 857	14 795
Dörrar och lås/porttele	55 500	13 883
Övriga gemensamma utrymmen	23 125	79 085
VA	0	33 763
Värme	6 883	0
Ventilation	6 701	5 349
El	10 534	83 089
Hissar	57 660	49 136
Tak	0	12 082
Fasader	0	72 625
Gård/markytor	83 102	113 481
Garage och p-platser	16 137	30 125
Försäkringsärende/vattenskada	250 039	0
Summa	680 207	831 438

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gård/markytor	0	163 278
Summa	0	163 278

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	33 990
Fastighetsel	304 185	337 080
Uppvärmning	1 403 294	1 173 830
Vatten	416 481	341 617
Sophämtning	195 945	176 393
Summa	2 319 905	2 062 909

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 333	77 395
Övrigt	26 109	18 274
Bredband/Kabeltv	206 335	197 814
Fastighetsskatt	260 487	251 177
Summa	585 264	544 660

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	296 861	71 746
Programvaror	3 480	14 015
Förbrukningsmaterial	15 212	14 211
Revisionsarvoden	30 503	19 096
Ekonomisk förvaltning	163 308	157 516
Konsultkostnader	23 453	11 250
Summa	532 818	287 834

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 750	169 050
Löner, arbetare	33 250	29 500
Sociala avgifter	43 949	14 493
Summa	260 949	213 043

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 327 877	1 072 296
Övriga räntekostnader	513	298
Summa	1 328 390	1 072 594

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 570 469	157 708 605
Årets inköp	2 851 698	861 864
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 422 166	158 570 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 305 042	-16 738 388
Årets avskrivning	-2 566 791	-2 566 654
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 871 833	-19 305 042
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 550 333	139 265 427
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 000</i>	<i>45 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 118 000	137 118 000
Taxeringsvärde mark	87 797 000	87 797 000
Summa	224 915 000	224 915 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	13 249 314	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 249 314	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-198 738	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-198 738	0
Utgående restvärde enligt plan	13 050 576	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	536 430	536 430
Inköp	78 000	0
Utgående anskaffningsvärde	614 430	536 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-456 491	-419 591
Avskrivningar	-51 200	-36 900
Utgående avskrivning	-507 691	-456 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 739	79 939

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 501	1 736
Skattefordringar	0	40 729
Nabo Klientmedelskonto	665 573	435 949
Summa	669 074	478 414

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 125	139 922
Försäkringspremier	32 371	27 581
Förvaltning	43 229	40 827
Summa	329 725	208 330

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
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 %	7 705 000	7 805 000
SEB	2024-09-28	4,89 %	7 475 000	7 575 000
Stadshypotek	2024-04-30	4,81 %	2 795 000	3 415 000
SEB	2024-08-28	0,66 %	20 700 000	20 700 000
Stadshypotek	2024-06-01	4,72 %	2 450 000	
Stadshypotek	2024-09-30	5,08 %	2 985 000	
Summa			84 543 332	79 928 332
Varav kortfristig del			36 505 000	11 090 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 500 832 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 612	89 990
Fastighetsskötsel	0	28 724
El	32 524	39 040
Uppvärmning	203 148	187 641
Utgiftsräntor	85 746	71 604
Vatten	37 325	0
Löner	84 856	0
Sociala avgifter	26 662	27 287
Förutbetalda avgifter/hyror	811 471	658 247
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	1 311 344	1 125 533

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 432 300	86 177 300

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anton Matteoni
Styrelseledamot

Hans Annellsson
Styrelseledamot

Henrik Hansson
Styrelseledamot

Marie Olsson
Styrelseledamot

Michael Kroon
Ordförande

Peter Von Wachenfelt
Styrelseledamot

Roy Tonni Valentin Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2024 13:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 31.05.2024 16:03

DOCUMENT ID:

ByXzC_8wVA

ENVELOPE ID:

BJIGROID4C-ByXzC_8wVA

DOCUMENT NAME:

Brf Krageholm 3, 769611-2569 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Kroon michael.kroon@telia.com	Signed Authenticated	31.05.2024 16:06 31.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/19) IP: 81.237.134.40
2. Marie Jeanette Olsson marie@enrotek.se	Signed Authenticated	31.05.2024 16:27 31.05.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/02) IP: 212.237.204.98
3. Roy Tonni Valentin Andersson tonni.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:10 31.05.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/31) IP: 98.128.206.193
4. HENRIK HANSSON h.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:18 31.05.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/25) IP: 94.234.118.2
5. ANTON MATTEONI anton.matteoni@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 18:10 31.05.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/10) IP: 217.213.143.71
6. PETER VON WACHENFELT pvnwachenfelt@krageholm3.se	Signed Authenticated	31.05.2024 21:19 31.05.2024 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/07) IP: 83.248.149.82
7. HANS GUNNAR PETER ANNELLSSON hans@annellssongs.se	Signed Authenticated	01.06.2024 09:11 01.06.2024 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/07) IP: 98.128.206.208
8. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.06.2024 13:53 01.06.2024 13:51	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 Bostadsrättsföreningen Krageholm 3, org.nr 769611-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Föreningen har, vid ett flertal tillfällen under året, inte redovisat och betalat sociala avgifter, källskatt samt debiterbar skatt i rätt tid.

Malmö, det datum den digitala signaturen anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2024 13:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 31.05.2024 16:03

DOCUMENT ID:

BkWfCOUPVR

ENVELOPE ID:


SyM008DVA-BkWfCOUPVR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Krageholm 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	01.06.2024 13:53 01.06.2024 13:51	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