

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 (769611-2569) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex mot skadedjur.

Fastigheterna byggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 499 kvadratmeter, varav 8 777 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 722 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten består av 131 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 17 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 133 st lgh:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
10 st	1 rum och kök
49 st	2 rum och kök
53 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Byggnadens tekniska status

Styrelsens har under 2011 identifierat underhållsbehoven framöver och dessa kommer att specificeras i en ny underhållsplan som har tagits fram under 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts:	Kommentar
Hissar	2012-2012 Klar
Stambyte	2009-2013 Nya avlopps-och vattenstammar samt relining av bottenavlopp
Gård	2008-2008 Staket uppsatt runt Fastigheten
Omläggning av tak	2008-2008 Tak omlagt på Kilian Zollsgatan 27
Tvättstugor	2008-2008 Byte av maskinutrustning på Tessinsv 14
Belysning trappor och källare	2007-2007 Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten
Rörstambyte	2006-2006 Gjort i delar av Sergels Väg 6B
Relining	2005-2005 Alla avlopp i hela fastigheten

Medlemsinformation

Av föreningens 131 medlemslägenheter har under året 22 (20) överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-21.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämma

Tove Barnabo	Ledamot	t o m 2016-05
Max Alsborn	Ordf, kassör	t o m 2017-05
Tonni Andersson	Ledamot	t o m 2016-05
Agneta Leander	Ledamot	avgått ur styrelsen under året
Hans Annellsson	Ledamot	t o m 2016-05
Rebecka Lannhagen	Ledamot	t o m 2017-05
Anna-Stina Munsin	Ledamot	t o m 2017-05
Per Erichs	Suppleant	t o m 2016-05
Peter von Wachenfelt	Suppleant	t o m 2016-05

Firmatecknare är styrelsen, två i förening av ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5(8)protokollförda sammanträden.

Revisor har under året varit Peter Olsson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young.
Lena Sundberg, internrevisor
Mikael Jeppsson, internrevisor suppleant

Valberedning

Anne Eskilsson

Kerstin Dahlgren

Lena Nilsson

Styrelsen har ordet

2015 blev ett stillsamt år utan några ovälkomna överraskningar, större renoveringar eller förändringar för föreningen.

Under året har styrelsen arbetat aktivt för att finna nya hyresgäster till dom lokaler och lagerutrymmen som är vakanta. Föreningen har haft en vakant lokal som vetter mot Tessinsväg. Äntligen skall ny hyresgäst inom kort starta en renovering av lokalen för att förhoppningsvis kunna öppna och bedriva sin verksamhet under sensommaren.

Ekonomi, driftstatistik och teknisk har allt gått enligt plan.

Sammantaget kan vi säga att 2015 varit ett bra år för föreningen och vi ser med optimism fram emot år 2016.

Styrelsen vill tacka för året som gått.....

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	7 399	7 585	7 437	7 461	7 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	719	-88	309	-1 164	792
Balansomslutning, tkr	156 074	155 870	158 876	155 941	159 035
Soliditet, tkr	51%	51%	50%	49%	48%

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat förlust	-4 197 465
Årets resultat	718 671
Till stämmans förfogande	<u>-3 478 794</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	349 923
Till balanserat resultat överförs	<u>-3 828 717</u>
	-3 478 794

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 399 434	7 585 182
Summa rörelseintäkter		7 399 434	7 585 182
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-3 122 495	-3 539 032
Övriga externa kostnader		-3 500	0
Personalkostnader	3	-218 625	-273 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 345 211	-1 346 146
Summa rörelsekostnader		-4 689 831	-5 158 291
Rörelseresultat		2 709 603	2 426 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpost	4	731	6 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 991 662	-2 521 059
Summa finansiella poster		-1 990 931	-2 514 826
Resultat efter finansiella poster		718 672	-87 935
Årets resultat		718 672	-87 935

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	151 389 162	152 703 183
Inventarier, verktyg och installationer	7	124 799	155 988
Summa materiella anläggningstillgångar		151 513 961	152 859 171
Summa anläggningstillgångar		151 513 961	152 859 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 679	948
Skattefordringar		91 105	95 792
Hysesfordringar		5 462	5 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 677	310 986
Summa kortfristiga fordringar		232 923	413 188
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	10	4 327 516	2 598 471
Summa omsättningstillgångar		4 560 439	3 011 658
SUMMA TILLGÅNGAR		156 074 400	155 870 830

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 523 668	2 422 179
Summa bundet eget kapital		82 594 718	82 493 229
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 197 465	-4 008 041
Årets resultat		718 671	-87 935
Summa fritt eget kapital		-3 478 794	-4 095 976
Summa eget kapital		79 115 924	78 397 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	76 008 332	76 408 332
Summa långfristiga skulder		76 008 332	76 408 332
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		235 122	303 080
Övriga skulder		10 465	8 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	704 555	753 497
Summa kortfristiga skulder		950 143	1 065 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 074 400	155 870 830
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		86 177 300	86 177 300
Summa ställda säkerheter		86 177 300	86 177 300

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med redovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt 120 -årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som stäcker sig över 5-50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	6 434 675	6 434 779
Hysesintäkter	778 231	942 032
Övriga intäkter	33 807	31 050
Utbet försäkringsbolag	152 721	177 321
Summa	<u>7 399 433</u>	<u>7 585 182</u>

Not 2 Drift - Fastighetskostnader	<u>2 015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel och städning	254 830	240 547
Bevakning	5 077	11 721
Snöröjning	0	0
Löpande underhåll/Reparationer	372 892	461 716
Vattenskada/försäkringsärende	0	177 321
Underhållsplan	48 000	0
Periodiskt underhåll	0	248 435
Uppvärmning	1 037 488	1 000 489
El	222 474	251 547
Vatten	258 315	249 356
Sophämtning/Renhållning	204 688	198 065
Förvaltningskostnader(redovisning)	173 892	173 718
Revisionsarvode	19 401	17 173
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	201 729	198 271
Kabel-TV/bredband	157 236	155 540
Försäkring	97 285	93 875
Bankkostnader	5 358	3 126
Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 330	8 330
Övriga driftskostnader	55 498	49 803
Summa	<u>3 122 495</u>	<u>3 539 032</u>

Not 3 Personalkostnader och arvoden	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode, enligt stämmobeslut	163 400	206 031
Sociala avgifter	53 797	65 654
Föreningsvald revisor	1 428	1 428
Summa	<u>218 625</u>	<u>273 113</u>

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ränteintäkter	731	6 233
Summa	731	6 233

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader för skulder kreditinstitut	1 991 662	2 521 059
Summa	1 991 662	2 521 059

Not 6 Byggnader och mark	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Föreningen äger fastigheten Krageholm3, Malmö kommun		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 613 719	84 371 576
Omklassificering	0	27 242 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	111 613 719	111 613 719
Ingående avskrivningar	-4 849 014	-3 556 408
Årets avskrivningar	-1 291 677	-1 292 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	-6 140 691	-4 849 014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	45 648 000	45 648 000
Markanläggning ingående ackumulerad anskaffningsvärden	446 886	446 886
Ingående ackumulerad avskrivning	-156 409	-134 065
Årets avskrivning	-22 343	-22 343
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	45 916 134	45 938 478
Utgående redovisat värde byggnader och mark	151 389 162	152 703 183

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 116 641 000kr. Värdeår 1954.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	67 000 000	46 000 000	113 000 000
Lokaler	2 888 000	753 000	3 641 000
	69 888 000	46 753 000	116 641 000

Not 7 Inventarier	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående ackumulerad anskaffningsvärden	311 948	311 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 948	311 948

Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 960	-124 764
Årets avskrivningar	-31 188	-31 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 149	-155 960

Utgående redovisat värde	124 799	155 988
--------------------------	----------------	----------------

Not 8 Övriga fordringar	<u>2 015</u>	<u>2014</u>
Skattekonto	1 679	948
	1 679	948

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2 015</u>	<u>2014</u>
Vattenskada	0	177 321
Skatt o soc	1 194	0
Återbetalning arvode	0	1 400
Söderberg & Partners	15 660	0
Bostadsrätterna	8 330	8 330
Bostaden	43 516	43 430
Anticimex	24 769	27 466
Hisselektra	1 080	0
Fastighetsförsäkring/Allians	0	13 730
Com Hem	40 127	39 309
Summa	134 677	310 986

Not 10 Kassa och Bank	<u>2 015</u>	<u>2014</u>
Kassa	1 600	1 600
SHB 527 158 712	4 325 915	2 596 871
Summa	4 327 516	2 598 471

Not 11 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-69 950 053	-10 120 997	-2 422 179	4 008 041	87 935
Resultatdisponering enl stämmobeslut			-101 489	189 424	-87 935
Årets resultat					-718 671
Belopp vid årets utgång	-69 950 053	-10 120 997	-2 523 668	4 197 465	-718 671

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenumm	Räntesats	Konv.datum	Belopp
		2015-12-31		
SEB	35352015	3,59	2018-08-10	20 700 000
SBAB	10665769	3,08	2018-08-12	9 300 000
SBAB	23384973	3,37	2020-01-13	9 300 000
Stadshypotek	951036	0,83	2016-01-28	5 900 000
SBAB	25577485	2,03	2025-03-20	12 833 332
Stadshypotek	985929	1,57	2016-09-01	8 975 000
Stadshypotek	985930	2,17	2019-09-01	9 000 000
Summa				76 008 332

Långfristiga skulder **76 008 332**

Om ett år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **75 608 332**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **74 008 332**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntekostnader	84 560	67 474
Personalskatt	12 585	12 215
Arbetsgivaravgift	13 179	12 795
Revisorn	15 000	15 000
Förskottsbetalda avgifter/hyror	423 790	417 499
Övrigt	155 441	228 514
Summa	704 555	753 497

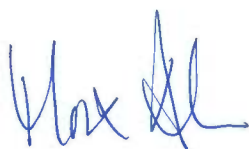
Not 14 Ställda säkerhet	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	86 177 300	86 177 300

Ansvarsförbindelser **Inga** **Inga**

Malmö 2016-05-09



Love Barnabo



Max Alsborn



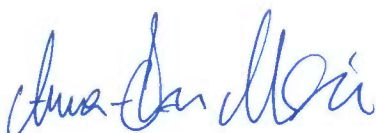
Tonni Andersson



Hans Annellsson

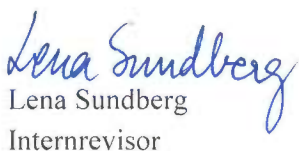


Rebecka Lannhagen Samuelsson



Anna-Stina Munsin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-16



Lena Sundberg
Internrevisor

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Krageholm 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad [Godkänd] revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Krageholm 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

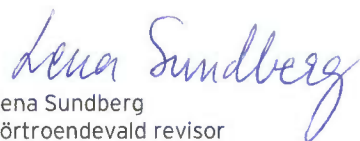
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16/5 2016

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Lena Sundberg
Förtroendevald revisor