

Styrelsen för Brf Krageholm 3, Malmö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Om inget annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-29 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade 2004 fastigheten Krageholm 3 i Malmö Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme Eon.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 17 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 rok
49 st 2 rok
53 st 3 rok
15 st 4 rok
6 st 5 rok

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal, Föreningslokal Tessinsv 14, klar dec 2006.

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har under 2011 identifierat underhållsbehoven framöver och dessa kommer att specificeras i en ny underhållsplan under 2012. Underhållsplanen har blivit försenad kommer att göras under 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Genomförd åtgärd		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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 131 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 (22) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3(4) andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Ravn	Ordförande
Tonni Andersson	Vice ordförande
Max Ahlsborn	Kassör
Tove Andersson	Sekreterare
Martin Harroft	Ledamot
Peter von Wachenfelt	Ledamot
Mathilda Liljekvist	Ledamot
Magnus Malmgren	Suppleant
Tove Barnabo	Suppleant

Valberedning

Maria Röhn
Kristoffer Olsson
Mikael Jeppsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

86

Revisorer

Peter Olsson
Lena Sundberg
Anders Olsson

Ordinarie, extern
Internrevisor
Internrevisor suppleant

Ernst& Young AB

Föreningen ekonomi

Styrelsen ser kontinuerligt över månadsavgifterna. Enligt styrelsens beslut är månadsavgifterna för närvarande oförändrade 2013.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändras från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Inkomst

Föreningen beskattas ej utifrån dess kapitalintäkter.

Vid årets början gick uppgick föreningens ansamlade underskott till 28 190.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Förvaltnings AB Bostaden.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	7 437	7 461	7 251	6 726	6 429
Rörelseresultat tkr	3 009	1 691	3 387	2 090	301
Resultat efter finansiella poster tkr	309	-1 164	792	-351	-2 052
Balansomslutning tkr	158 876	155 941	159 035	140 780	136 192
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	731	727	709	660	628
Fond för yttre underhåll	2 072	1 722	1 424	1 125	1 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-3 967 066
Årets resultat	308 948
	-3 658 118

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll överförs	349 923
Till ansamlad förlust i ny räkning överförs	-4 008 041
	-3 658 118

Föreningens ekonomiska ställning

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

90

RESULTATRÄKNING

Kr		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Intäkter	Not 1		
Årsavgifter bostäder		6 411 349	6 376 771
Övriga intäkter		1 025 179	1 084 978
Summa intäkter		7 436 528	7 461 749
Kostnader för fastighetsförvaltning	Not 2		
Fastighetskostnader		-244 446	-265 433
Reparationer		-452 609	-1 735 615
Periodiskt underhåll			0
Taxebundna kostnader		-1 828 716	-1 764 258
Övriga driftskostnader		-230 511	-233 421
Fastighetsskatt		-198 271	-216 955
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-265 769	-351 458
Personalkostnader		-311 665	-311 804
Avskrivningar		-894 630	-891 483
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 426 617	-5 770 427
Rörelseresultat		3 009 911	1 691 322
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		9 800	44 656
Räntekostnader		-2 710 763	-2 900 191
Övriga finansiella poster		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 700 963	-2 855 535
Resultat efter finansiella poster		308 948	-1 164 213
Skatt			
Statlig inkomsskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		308 948	-1 164 213

BALANSRÄKNING

Kr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar		2013-12-31	2012-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	153 658 897	154 342 892
Markanläggningar	Not 4	312 821	335 165
Pågående byggnation	Not 5	0	0
Maskiner och inventarier	Not 6	187 184	218 378
Summa materiella anläggningstillgångar		154 158 902	154 896 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 462	5 462
Skattefordringar		95 792	77 108
Övriga fordringar		1 893	18 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	119 064	133 288
Summa kortfristiga fordringar		222 212	234 397
Kassa och bank		4 495 070	809 996
Summa omsättningstillgångar		4 717 282	1 044 393
SUMMA TILLGÅNGAR		158 876 184	155 940 828

90

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 8	2013-12-31	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Insatskapital		69 950 053	68 924 948
Upplåtelseavgift		10 120 997	8 239 193
Föreningens fond för yttre underhåll		2 072 256	1 722 333
Summa bundet eget kapital		82 143 306	78 886 474
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 967 066	-2 452 930
Årets resultat		308 948	-1 164 214
Summa fritt eget kapital		-3 658 118	-3 617 144
Summa eget kapital		78 485 189	75 269 330

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 9	79 300 000	79 687 823
Summa långfristiga skulder		79 300 000	79 687 823

Kortfristiga skulder

Övriga skulder		26 218	1 907
Kortfristig del av fastighetslån	Not 9	0	0
Leverantörsskulder		337 421	258 159
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	Not 10	727 356	723 609
Summa kortfristiga skulder		1 090 995	983 675

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	158 876 184	155 940 828
---	--------------------	--------------------

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	86 177 300	86 177 300
---	------------	------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

92

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som förgående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat ges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder en ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medöra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget 2014.

Avskrivningar	2013-12-31
Byggnader	0,26%
Tvättstuga	10,00%
Tak	2,50%
Markanläggning	5,00%
Stambyte	2,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2013-12-31	2012-12-31
	Årsavgifter	6 411 349	6 376 771
	Hysesintäkter	1 025 179	1 084 978
		<u>7 436 528</u>	<u>7 461 749</u>

Not 2	Rörelsens kostnader	2013-12-31	2012-12-31
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel, entreprenad	123 345	129 767
	Snöröjning/sandning	0	2 741
	Städning, entreprenad	116 324	127 990
	Bevakning	4 777	4 935
		<u>244 446</u>	<u>265 433</u>

Reperationer	2013-12-31	2012-12-31
Hyreslägenheter/lokaler	175 455	670 005
Gemensamma utrymmen	27 325	73 299
Källare/Tvättstuga	5 422	15 403
Lås/nycklar	19 950	9 770
VVS	19 423	68 984
Elinstallationer	51 991	58 102
Hiss	31 838	667 439
Mark/gård/utemiljö	118 011	137 968
Garage/parkering	3 193	3 375
Svarsapparat/lgh	0	31 270
	452 609	1 735 615
Taxebundna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
El	255 201	300 937
Värme	1 105 186	1 043 401
Vatten	251 054	212 605
Sophämtning/renhållning	217 275	207 314
	1 828 716	1 764 258
Övriga driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	79 163	85 713
Kabel TV	151 348	147 708
	230 511	233 421
Fastighetsskatt	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	198 271	216 955
	198 271	216 955
Övriga förvaltnings- och driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Medlemsinformation	588	1 748
Tele och datakommunikation	11 377	13 340
Revisionsarvode extern revisor	17 321	17 321
Föreningskostnader	54 834	44 747
Förvaltningsarvoden	173 719	173 554
Adminstration	0	0
Korttidsinventarier	0	0
Konsultarvode	0	92 818
Medlemsavgift SBC ek för	7 930	7 930
	265 769	351 458
Följande ersättningar har utgått	2013-12-31	2012-12-31
Styrelse och internrevisor	237 238	233 903
Sociala kostnader	74 427	77 901
	311 665	311 804

	Avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31
	Byggnader	211 501	211 501
	Förbättringar	85 675	85 675
	Markanläggning	22 344	22 344
	Inventarier	31 195	31 190
	Stambyte	543 915	540 773
		<u>894 630</u>	<u>891 483</u>
	TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 426 616	5 770 427
Not 3	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 019 576	130 019 576
	Omklassificering	27 195 729	27 038 633
	Utgående anskaffningsvärde	157 215 305	157 058 209
	Ackumulerade avskrivningar		
	Vid årets början	-2 715 317	-1 815 705
	Ack avskrivningar omklassificering ingående	0	-61 663
	Årets avskrivningar enl plan	-841 091	-837 949
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 556 408	-2 715 317
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 658 897	154 342 892
	I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	45 648 000	45 648 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 888 000	63 700 000
	Taxeringsvärde mark	46 753 000	35 841 000
		<u>116 641 000</u>	<u>99 541 000</u>
	Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	113 000 000	96 000 000
	Lokaler	3 641 000	3 541 000
		<u>116 641 000</u>	<u>99 541 000</u>
Not 4	Markanläggning	2013-12-31	2012-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	446 886	446 886
	Utgående anskaffningsvärde	446 886	446 886
	Ackumulerad avskrivningar		
	Vid årets början	-111 721	-89 377
	Årets avskrivningar enl plan	-22 344	-22 344
	Utgående avskrivning enligt plan	-134 065	-111 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	312 821	335 165

Not 5 Pågående Byggnation

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående om -och tillbyggnad		
Vid årets början	0	24 300 057
Årets aktivering	0	2 676 914
Omklassificering	0	-26 976 971
	0	0

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	311 948	311 948
Nyanskaffningar	0	0
	311 948	311 948
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-93 569	-62 379
Årets avskrivningar enligt plan	-31 195	-31 190
	-124 764	-93 569

Redovisat restvärde vid årets slut

187 184 218 379

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Moderna Försäkringar	0	51 933
Anticimex	36 749	37 924
Kabel TV/Com hem	38 885	43 430
Bostaden	43 430	0
	119 064	133 287

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls-fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Ingående kapital enl faställd BR	68 924 948	8 239 193	1 722 333	-2 452 929	-1 164 214
Resultatdisposition enl stämmobeslut			349 923	-1 514 136	1 164 214
Upplåtelse lgh 2st	1 025 105	1 881 804			
Uttag ur fond					
Årets resultat					308 948
Belopp vid årets slut	69 950 053	10 120 997	2 072 256	-3 967 065	308 948

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Villkorändring
	2013-12-31	
SEB	20 700 000	2018-08-10
SEB	7 600 000	2014-01-16
SBAB	9 300 000	2018-01-12
SBAB	9 300 000	2020-01-13
Stadshypotek AB	14 300 000	2014-12-30
Stadshypotek AB	18 100 000	2013-01-16
Summa skulder till kreditinstitut	79 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	
	79 300 000	

PO

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror	380 002	297 782
El	3 340	11 627
Värme	155 340	182 405
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	161 886	209 981
VA SYD Renhållning	9 314	6 319
Övrigt	2 474	495
	<u>727 356</u>	<u>723 609</u>

Malmö den 2014- 04-24

Thomas Ravn
Ordförande

Max Ahlsborn
Kassör

Argick vår-13 pga trytt
Martin Harroft
Ledamot

Mathilda Liljekvist
Ledamot

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Tonni Andersson
Vice ordförande

Tove Andersson
Sekreterare

Peter von Wachenfelt
Ledamot

Lena Sundberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Krageholm 3 för år 2013.

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 2013 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 2013.

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

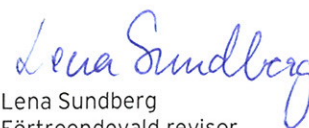
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24/4 2014

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Lena Sundberg
Förtroendevald revisor