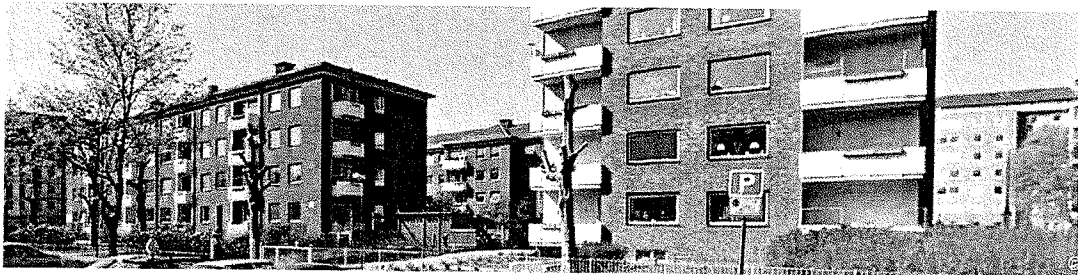


Årsredovisning
för
Brf Krageholm 3

769611-2569

Räkenskapsåret

2018



10 KD 468
PA HA
E Q

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Krageholm 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Krageholm 3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Killian Zollsgatan 27, Sergels väg 6 och Tessins väg 14, Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex mot skadedjur. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Thomas Ravn	Ordförande	2020
Peter von Wachenfelt	Vice ordförande	2020
Max Alsborn	Kassör	2019
Kerstin Dahlgren	Sekreterare	2020
Tonni Andersson	Ledamot	2019
Hans Annellsson	Ledamot	2020
Fredrik Hedén	Ledamot	2019
Fanny Silfwerbrand	Suppleant	2020
Henrik Hansson	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Handwritten signatures and initials: FH, HA, KD, and others.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Olsson, Ernst & Young AB.

Valberedning

Marianne Philipsson – sammankallande
Annika Sellgren
Christoffer Kroon

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. BP Fastighetsservice har svarat för den tekniska förvaltningen.

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, byggnader.

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 8 774 kvm varav 106 kvm avser hyresrätter. Det finns även 10 lokaler med hyresrätt, total yta 659 kvm.

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 händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-29. 51 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-08-22 varpå 14 lägenheter var representerade.

Extra föreningsstämma ägde rum för att antaga nya stadgar för föreningen, något som också godkändes och antogs.

Föreningsaktiviteter under året

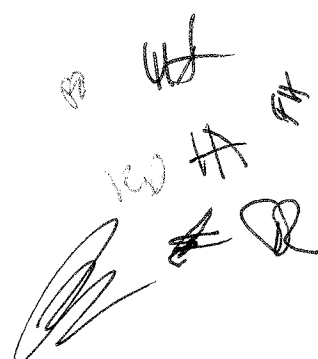
Under året har trädgårdsgruppen haft återkommande träffar som bl.a. köpt in nya trädgårdsmöbler samt ordnat trädgårdsdagar där medlemmar tillsammans har röjt upp på gården och haft korvgrillning.

I samband med julgranständning på gården har det även arrangerats ett trevligt glöggmingel för samtliga medlemmar i föreningen.

Kräftskiva för medlemmar och deras vänner genomfördes under året. Det hölls även en trevlig gårdsloppis.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2025.

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature and several smaller initials or marks.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	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, 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

Framtida underhåll

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

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Lagning balkonger	2019/2020	Förfrågningsunderlag under arbete.
Uppfräschning källarfönster	2020	Utbyte alternativt underhåll av bef. fönster.
Hiss	2020-2023	Renovera hissar K. Zollsgatan 27 A,B & C
Papptak	2025	Papptak ovan affärslokaler

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 180 (176) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 25 (12) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Styrelsen informerar

Under 2018 har föreningen två nya affärsidkare på Tessins väg. Det gäller Rebike och Skinglow Clinic, varvid föreningens samtliga lokaler på Tessins väg numera är uthyrda. Detta är glädjande med tanke på hur svårt det är att hyra ut affärslokaler i "centrala lägen". Styrelsen hyser även stora förhoppningar gällande uthyrning av en del andra lokaler i fastigheten.

Under 2018 har styrelsen och trädgårdsgruppen initierat och påbörjat en uppfräschning av vår trädgård. Detta arbete kommer att fortskrida under 2019. Vår trädgårdsgrupp är mycket aktiv och tar gärna emot fler trädgårdsintresserade medlemmar.

Arbetet med att ombilda vissa lokaler till bostadsrättslägenheter fortskrider som planerat.

Vid stamreoveringen för ett antal år sedan fanns inte möjlighet att säkerställa horisontella stammar och dränering i fastighetens markplan. Beroende på stammarnas struktur och åtkomlighet. Föreningen har haft återkommande problem och översvämningar under åren sedan stamreoveringen när det gäller horisontella ledningar i markplan.

100
FH
90
R
HA

Under 2018 blev problemen akuta. Varvid ett oväntat stort arbete behövde utföras. Fortsättning av detta arbete kommer att upphandlas under 2019.

Planeringen av balkongrenovering fortskrider. Anbudsunderlag har framställts och ett anbudsförfarande har påbörjats. Byggkonjunkturen ser ut att se förmånligare ut, när det gäller möjlighet till upphandling till en rimlig kostnad för föreningen. Trolig start av balkongrenovering är hösten 2019.

Under 2018 färdigställdes ett staket mellan Kilian Zollsgatan och grannfastigheten.

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

I övrigt kan föreningen glädja sig när det gäller det fortsatt låga ränteläget som bidrar till att det för närvarande inte föreligger några planer gällande höjda avgifter. Förhoppningen är även att balkongrenoveringen skall bekostas med eget kapital.

Föreningens Ekonomi

Föreningen redovisar ett mindre negativt resultat, det första på några år. Under verksamhetsår 2018 så har styrelsen valt att anlita en trädgårdsingenjör för att ta ett helhetsgrepp kring trädgården, dennes arbete med trädgården har initierats kostnaden utgör en del av det negativa resultatet. Styrelsen har även beslutat att utföra markarbete längs fasad vid innergård för byggnad med adress Kilian Zollsgatan för att åtgärda dräneringen, samt bytt brunnar i fastigheten som passerat sin tekniska livslängd. Kostnad för detta arbete samt föregående nämnda utgör stora delar av det negativa resultatet.

Styrelsen ser ljus på kommande verksamhetsår och förvaltningsåtagande. Föreningen har ett bra kassaflöde samt tillgång till likvida medel inför framtida planerat underhåll. Fortsatt så har föreningen minskat sin belåningsgrad.

Årsavgifter

Ingen avgiftsändring är gjord 2018 och det finns ingen avgiftsändring för 2019 inplanerad.

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	-376 576	520 982
+ Avskrivningar	1 334 033	1 345 211
+ Planerat underhåll	1 125 146	0
+ Justeringar av engångsposter	0	0
Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll	2 082 603	1 866 193
Kassaflöde, kr/kvm	221	198

10

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	747	747	747	747	747
Nettoomsättning	7 276	7 274	7 328	7 399	7 585
Resultat efter finansiella poster	-377	521	313	719	-88
Totalt eget kapital	79 574	79 950	79 429	79 116	78 397
Balansomslutning	154 982	155 750	155 440	156 074	155 871
Soliditet	51,3%	51,3%	51,1%	50,7%	50,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	147 460	148 761	150 075	151 389	152 703
Taxeringsvärde, byggnader och mark	147 067	147 067	147 067	147 067	116 641
Taxeringsvärde, byggnader	78 314	78 314	78 314	78 314	69 888
Låneskuld	74 193	74 578	74 938	76 008	76 408
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 559	8 604	8 645	8 769	8 815
Belåningsgrad	50%	51%	51%	65%	66%
Amortering under året	385	360	1 070	400	2 892
Likvida medel	7 299	6 781	5 052	4 560	3 012
Likviditet	473%	438%	492%	480%	283%
Kassaflöde, kr/kvm	221	198	186	219	160
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	47	47	37	37	37

Bostadsyta: 8 774 kvm, varav 8 668 kvm bostadsrätt och 106 kvm hyresrätt
Lokalyta: 659 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

90

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 950 053	10 120 997	3 223 514	-3 865 464	520 982
Disp. enl. stämmobeslut				520 982	-520 982
Avsättning till underhållsfond			441 201	-441 201	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 125 146	1 125 146	
Årets resultat					-376 576
Belopp vid årets utgång	69 950 053	10 120 997	2 539 569	-2 660 537	-376 576

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 344 483
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-441 201
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 125 146
Årets resultat	-376 576
Summa	-3 037 114

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 037 114
Summa	-3 037 114

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 276 290	7 273 746
Övriga rörelseintäkter	3	49 028	45 089
Summa rörelseintäkter		7 325 318	7 318 835
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-4 574 575	-3 157 728
Övriga externa kostnader	5	-33 799	-41 436
Personalkostnader och arvoden	6	-215 321	-209 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 334 033	-1 345 211
Summa rörelsekostnader		-6 157 728	-4 753 821
Rörelseresultat		1 167 590	2 565 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 544 184	-2 044 130
Summa finansiella poster		-1 544 166	-2 044 032
Resultat efter finansiella poster		-376 576	520 982
Resultat före skatt		-376 576	520 982
Årets resultat		-376 576	520 982

80

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials like "FH", "HA", and "R".

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	147 460 495	148 761 117
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	69 009	62 420
Summa materiella anläggningstillgångar		147 529 504	148 823 537
Summa anläggningstillgångar		147 529 504	148 823 537

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 698
Övriga fordringar	11	77 510	80 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 547	55 924
Summa kortfristiga fordringar		153 057	145 373

Kassa och bank

Kassa och bank	13	7 299 226	6 780 669
Summa kassa och bank		7 299 226	6 780 669
Summa omsättningstillgångar		7 452 283	6 926 042

SUMMA TILLGÅNGAR

154 981 787

155 749 579

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 539 569	3 223 514
Summa bundet eget kapital		82 610 619	83 294 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 660 538	-3 865 464
Årets resultat		-376 576	520 982
Summa fritt eget kapital		-3 037 114	-3 344 483
Summa eget kapital		79 573 505	79 950 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	73 833 332	74 218 332
Summa långfristiga skulder		73 833 332	74 218 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	360 000	360 000
Leverantörsskulder		522 728	241 571
Övriga skulder	16	32 313	9 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	659 909	969 942
Summa kortfristiga skulder		1 574 950	1 581 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 981 787	155 749 579

WJ
FH HA
A R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bokslut 2018-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2017-12-31 med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år	linjär
Stambyte	50 år	linjär
Tak	40 år	linjär
Markanläggning	20 år	linjär

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska åta bostadsrättsförening, 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 underskottuppgående till 28 190 tkr.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift, bostäder	6 476 119	6 476 141
Hysesintäkter, bostäder	168 616	170 166
Hysesintäkter, lokaler	371 902	325 303
Hysesrabatter	-63 680	-13 680
Hysesintäkter, garage och p-platser	245 936	237 655
Hysesintäkter, förråd	40 596	21 165
Fastighetsskatt, lokaler	11 786	20 610
Värme, lokaler	18 903	33 380
Vatten, lokaler	3 650	3 013
Övrig ersättningar	2 462	-7
Summa	7 276 290	7 273 746

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Andrahandsupplåtelseavgift	13 038	0
Överlåtelseavgift	20 466	14 708
Pantförskrivningsavgift	10 465	10 712
Övriga intäkter	5 059	19 669
Summa	49 028	45 089

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	370 781	432 745
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	1 125 146	45 313
Ei	268 802	231 510
Uppvärmning	1 098 674	1 087 736
Vatten och avlopp	265 852	280 583
Avfallshantering, container, tvätt av sopkärl	206 380	182 422
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	1 804	3 919
Bevakning	0	5 708
Fastighetsförsäkring	51 103	79 996
Anticimex	3 500	0
Nomor -wisetrap	19 500	0
Kabel-TV / Bredband	74 992	96 133
Fastighetsskötsel	181 806	163 504
Fastighetsjour	4 583	0
Driftsuppföljning / Elavläsning	6 075	5 459
Lokalvård	140 788	136 232
Trädgårdsskötsel	273 098	0
Kommunal fastighetsavgift	178 761	174 895
Fastighetsskatt	40 670	40 670
Förbrukningsinventarier/material	24 400	0
Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	13 813	0
Administrativ förvaltning	185 952	176 117
Telefoni	1 350	534
Medlemskap i Branschorganisation	8 330	8 330
Övriga förvaltningskostnader	28 415	5 922
Summa	4 574 575	3 157 728

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	13 406	7 379
Bostäder	44 100	10 276
Lokaler	39 595	0
Gemensamma utrymme	29 495	46 365
Installationer	189 905	258 403

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature, "FH", "HA", and a circled "R".

Fastighet utvändigt	12 831	0
Markytor	34 546	110 322
Garage och p-plats	1 438	0
Försäkringsskador	5 465	0
Summa	370 781	432 745

Specificering av periodiskt underhåll

Lokalanpassningar	67 500	0
Gemensamma utrymmen	17 438	0
Installationer VA / sanitet	37 076	0
Installationer värme	42 244	0
Installationer ventilation / OVK	3 200	0
Installationer el	125 481	0
Brunnar / Dränering / Avloppsrör	579 919	0
Huskropp fönster	25 875	0
Huskropp balkonger	0	45 313
Markytor	174 725	0
Garage och p-plats	51 688	0
Summa	1 125 146	45 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	22 650	18 596
Konsultarvode	8 363	2 500
Hemsidor, Webbhotell	699	1 175
Övriga externa kostnader	2 087	19 165
Summa	33 799	41 436

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	159 837	157 980
Övrigt arvode förtroendevalda	9 080	0
Sociala avgifter, hög och låg	46 404	51 466
Summa	215 321	209 446

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	18	0
Ränteintäkter skattefria SKV	0	98
Summa	18	98

60
92
FA
HA
R

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 544 184	2 044 130
Summa	1 544 184	2 044 130

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Krageholm 3 i Malmö. Värdeår: 1954.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	81 346 576	81 346 576
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	30 267 144	30 267 144
Ingående anskaffningsvärden, markanläggningar	446 886	446 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 060 606	112 060 606
Ingående avskrivningar	-8 947 488	-7 633 466
Årets avskrivningar, byggnad	-662 088	-662 088
Årets avskrivningar, värdehöjande åtgärder	-616 190	-629 590
Årets avskrivningar, markanläggningar	-22 344	-22 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 248 110	-8 947 488
Utgående redovisat värde	101 812 496	103 113 118
Taxeringsvärden byggnader	78 314 000	78 314 000
Taxeringsvärden mark	68 753 000	68 753 000
Summa	147 067 000	147 067 000
Bokfört värde byggnader	101 812 495	103 113 117
Bokfört värde mark	45 648 000	45 648 000
Summa	147 460 495	148 761 117

Not 10 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 948	311 948
Inköp, Stiga Park	40 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 948	311 948
Ingående avskrivningar	-249 528	-218 339
Årets avskrivningar	-33 411	-31 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 939	-249 528
Utgående redovisat värde	69 009	62 420

VD
FH
HA
12

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 938	
Skattefordran	75 572	1 313
Summa	77 510	79 438
		80 751

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	18 613	0
Elkostnader	12 337	0
Renhållning	5 369	0
Fortnox	233	0
Kabel-TV	19 127	0
Hiss	11 378	0
Bostadsrätterna	8 490	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	55 924
Summa	75 547	55 924

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	7 294 148	6 779 069
SBAB, placeringskonto	5 078	0
Kassa	0	1 600
Summa	7 299 226	6 780 669

Handkassa avslutad i bokslutsår 2018.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 188 752 - amortering 260 tkr/år	0,90	2019-01-30	5 085 000	5 345 000
SEB 520 15	0,70	2019-08-28	20 700 000	20 700 000
Stadshypotek 985 930	2,17	2019-09-01	9 000 000	9 000 000
SBAB 849 73	3,37	2020-01-13	9 300 000	9 300 000
SEB 179 53 - amortering 100 tkr/år	1,16	2021-09-28	7 975 000	8 100 000
SBAB 775 85	2,03	2025-03-20	12 833 332	12 833 332
SBAB 657 69	2,45	2027-12-09	9 300 000	9 300 000
Avgår kortfristig del			-360 000	-360 000
Summa			73 833 332	74 218 332

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the bottom left.
 - Initials "FH" and "HA" on the right.
 - Other illegible marks and initials.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 360 000 kronor (360 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 72 393 332 kronor (72 778 332 kronor).

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Uttagna fastighetsinteckningar	86 177 300	86 177 300
Summa	86 177 300	86 177 300

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Vilande moms	-5 750	0
Redovisningskonto för moms	12 215	9 653
Personalens källskatt	13 279	0
Sociala avgifter	12 569	0
Summa	32 313	9 653

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

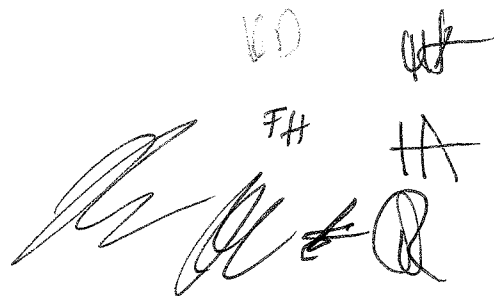
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	77 581	108 121
Förutbetalda hyror och avgifter	553 428	491 127
Arvode extern revision	18 900	15 000
Övriga upplupna kostnader	10 000	355 694
Summa	659 909	969 942

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

RO

KD FH HA



Malmö 2019- 05 - 06



Thomas Ravn
Ordförande



Peter von Wachenfelt
Vice ordförande



Max Alsborn
Kassör



Kerstin Dahlgren
Sekreterare



Hans Annellsson
Ledamot



Tonni Andersson
Ledamot



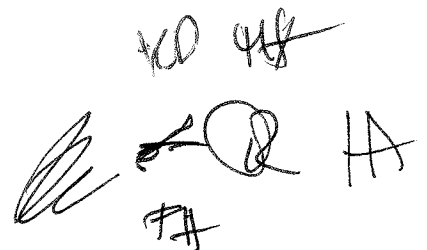
Fredrik Hedén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5 - 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'KO', 'HA', and 'FH'.

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 2018.

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 2018 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.

80

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghetssätt.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 6 maj 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor