

Brf
KRAGEHOLM 3

Kilian Zollsgatan 27D 217 56 Malmö

Kallelse till föreningsstämma år 2020

Härmed kallas medlemmarna i Brf Krageholm 3 till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 2 juni kl. 18.00 i garaget under gården. Restaurang Tuppen har stängt.

Anmäl att ni kommer genom att lämna kupongen nedan i styrelsens brevlåda i entrén till Kilian Zollsgatan 27D, alternativt genom att skicka ett mail till info@krageholm3.se.

På grund av rådande omständigheter kommer ingen förtäring att erbjudas.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Proposition från styrelsen, upptagen i bilaga till denna kallelse.
18. Motioner från medlemmar upptagna i bilaga till denna kallelse.
19. Stämmans avslutande.

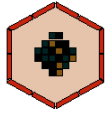
Anmälningskupong:

Jag/Vi kommer: _____ st.

Namn: _____

Lägenhetsnummer: _____

**Lägg kupongen i föreningens brevlåda,
Kilian Zollsgatan 27D, senast 31 maj**



Brf
KRAGEHOLM 3

Kilian Zollsgatan 27D 217 56 Malmö

Information inför föreningsstämman 2020

Med anledning av coronaviruset.

Enligt Folkhälsomyndigheten är det nu mycket hög risk för spridning av coronaviruset i Sverige. Alla med symtom på luftvägsinfektion, även lindriga, uppmanas att avstå sociala kontakter som riskerar att sprida smitta. Därför har styrelsen Brf Krageholm 3 vidtagit vissa försiktighetsåtgärder.

FÖRENINGSTÄMMAN 2020.

Styrelsen har beslutat att genomföra årets stämma trots rådande situation. Vi har beslutat att genomföra stämman i bostadsrättsföreningens GARAGE, nerfart SERGELS VÄG. Detta då det är den största lokal vi har tillgång till.

Datum: 2020-06-02

Tidpunkt: 18.00-20.00

***VI HOPPAS ATT GARAGEINNEHAVARE HAR FÖRSTÅELSE FÖR
DETTA OCH AVSTÅR FRÅN FORDONSTRAFIK I GARAGET NÄR
STÄMMAN PÅGÅR, C:A 17.45-20.30.***

STYRELSEN.

Årsredovisning

för

Brf Krageholm 3

769611-2569

Räkenskapsåret

2019



Pa 160
HA 100
100/100

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
info@krageholm3.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'FB', 'ko', 'HA', 'FB', and a large signature.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Krageholm 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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
Michael Kroon	Kassör	2020 fr.o.m. Juni 2019
Kerstin Dahlgren	Sekreterare	2020
Tonni Andersson	Ledamot	2020
Hans Annellsson	Ledamot	2020
Fredrik Hedén	Ledamot	2021
Henrik Hansson	Suppleant	2020
Vivi-Anne Sandqvist	Suppleant	2021 fr.o.m. Juni 2019
Max Alsborn	Kassör	2019 t.o.m. Juni 2019
Fanny Silfwerbrand	Suppleant	2020 t.o.m. Sept 2019

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

PO LM
HA #15
[Signature]

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Olsson, Ernst & Young AB.

Valberedning

Marianne Philipsson – sammankallande
Annika Sellgren (avflyttad 2020-02-29)
Christoffer Kroon, suppleant

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. BP Fastighetservice har svarat för den tekniska förvaltningen fram till juni 2019 därefter har uppdraget gått över till Sydsverige Entreprenad AB. BP Fastighetservice har ansvarat för fastighetsskötseln t.o.m. November 2019 sedan har även denna tagits över av Sydsverige Entreprenad AB.

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 11 (10) lokaler med hyresrätt, total yta 712 (659) kvm. Det finns 30 st. garageplatser varav 1 st. är föreningens egen, 14 st. p-platser samt 1 st. MC plats.

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 2019-06-04. 51 lägenheter var representerade. Ingen extra föreningsstämma ägde rum under 2019.

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.

Kräftskiva för medlemmar och deras vänner genomfördes under året.

Underhåll och underhållsplan

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

PO
HA
AB
LH
LH

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2019-2020	2 st på Kilian Zollsgatan
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 fastigheten	2007-2007	Nya armaturer och elledningar i hela
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
Dränering	2020	Kring samtliga fastigheter preliminär start 16 mars 2020
Lagning balkonger och fasad	2020	Förfrågningsunderlag under arbete.
Uppfräschning källarfönster	2020	Utbyte alternativt underhåll av befintliga 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 183 (180) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 19 (25) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Styrelsen informerar

Under 2019 har föreningens samtliga lokaler på Tessins väg varit 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 2019 har styrelsen och trädgårdsgruppen fortsatt att jobba en uppfräschning av vår trädgård. Detta arbete kommer att pausas under tiden som dräneringsarbetet pågår under 2020. 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. Under 2018 blev problemen akuta. Varvid ett oväntat stort arbete behövde utföras. Fortsättning av detta arbete pågick under början av 2019.

Planeringen av balkongreovering fortskrider. Anbudsunderlag har framställts och ett anbudsförfarande har påbörjats. Trolig start av balkongreovering är hösten 2020.

Nya moderna torkskåp till tvättstugorna på Sergels väg har införskaffats vilket kommer att påverka elförbrukningen positivt.

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 företaget Nomor gällande måsproblemet.

I övrigt kan föreningen glädja sig när det gäller det fortsatt låga ränteläget som bidrar till att föreningen har kunnat förlänga och lägga om lån till lägre ränta än tidigare. Den planerade dräneringen och reoveringen av balkonger och fasad medför att styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 2% från 1 april 2020.

Föreningens Ekonomi

Föreningen redovisar positivt resultat.

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 men under 2020 kommer föreningen att ta upp ny finansiering för att täcka kostnader för dränering, balkong- och fasadreovering. Budgeterad upphandling av nytt lån under 2020, 20 miljoner kronor.

Årsavgifter

Ingen avgiftsändring är gjord sedan 2017 och för att delvis täcka ökade kostnader för dränering, balkong- och fasadreovering har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 2% från 1 april 2020.

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat	735 808	-376 576
+ Avskrivningar	1 345 187	1 334 033
+ Planerat underhåll	504 709	1 125 146
+ Justeringar av engångsposter	0	0
Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll	2 585 704	2 082 603
Kassaflöde, kr/kvm	273	221

PO KO
HA PB
A. L.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	747	747	747	747	747
Nettoomsättning	7 504	7 276	7 274	7 328	7 399
Resultat efter finansiella poster	736	-377	521	313	719
Totalt eget kapital	80 309	79 574	79 950	79 429	79 116
Balansomslutning	155 644	154 982	155 750	155 440	156 074
Soliditet	51,6%	51,3%	51,3%	51,1%	50,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	146 160	147 460	148 761	150 075	151 389
Taxeringsvärde, byggnader och mark	178 022	147 067	147 067	147 067	147 067
Taxeringsvärde, byggnader	90 048	78 314	78 314	78 314	78 314
Låneskuld	73 833	74 193	74 578	74 938	76 008
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 518	8 559	8 604	8 645	8 769
Belåningsgrad	41%	50%	51%	51%	65%
Amortering under året	360	385	360	1 070	400
Likvida medel	9 324	7 299	6 781	5 052	4 560
Likviditet	508%	473%	438%	492%	480%
Kassaflöde, kr/kvm	273	221	198	186	219
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	47	47	47	37	37

Bostadsyta: 8 774 kvm, varav 8 668 kvm bostadsrätt och 106 kvm hyresrätt
Lokalyta: 712 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

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

FO KS
HA FO
LQ
Aut h

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 950 053	10 120 997	2 539 569	-2 660 538	-376 576
Disp. enl. stämmobeslut				-376 576	376 576
Avsättning till underhållsfond			441 201	-441 201	
Ianspråktagande av underhållsfond			-504 709	504 709	
Årets resultat					735 808
Belopp vid årets utgång	69 950 053	10 120 997	2 476 061	-2 973 606	735 808

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 037 114
Avsättning till underhållsfond	-441 201
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	504 709
Årets resultat	735 808
Summa	-2 237 798

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 237 798
Summa	-2 237 798

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

FD WP
IR HA FB
P. H.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 503 885	7 276 290
Övriga rörelseintäkter	3	46 920	49 028
Summa rörelseintäkter		7 550 805	7 325 318
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 953 461	-4 574 575
Övriga externa kostnader	5	-23 022	-33 799
Personalkostnader och arvoden	6	-237 090	-215 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 345 187	-1 334 033
Summa rörelsekostnader		-5 558 760	-6 157 728
Rörelseresultat		1 992 045	1 167 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 196	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 262 433	-1 544 184
Summa finansiella poster		-1 256 237	-1 544 166
Resultat efter finansiella poster		735 808	-376 576
Resultat före skatt		735 808	-376 576
Årets resultat		735 808	-376 576

PO 140
HA 810
[Signature]

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	146 159 873	147 460 495
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	24 444	69 009
Summa materiella anläggningstillgångar		146 184 317	147 529 504
Summa anläggningstillgångar		146 184 317	147 529 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 101	0
Övriga fordringar	11	1 714	77 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 810	75 547
Summa kortfristiga fordringar		135 625	153 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	9 324 104	7 299 226
Summa kassa och bank		9 324 104	7 299 226
Summa omsättningstillgångar		9 459 729	7 452 283
SUMMA TILLGÅNGAR		155 644 046	154 981 787

80 100
HA 815
Ave h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 476 061	2 539 569
Summa bundet eget kapital		82 547 111	82 610 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 973 606	-2 660 538
Årets resultat		735 808	-376 576
Summa fritt eget kapital		-2 237 798	-3 037 114
Summa eget kapital		80 309 313	79 573 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	50 608 332	73 833 332
Summa långfristiga skulder		50 608 332	73 833 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	23 225 000	360 000
Leverantörsskulder		622 210	522 728
Skatteskulder		4 875	0
Övriga skulder	16	119 325	32 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	754 991	659 909
Summa kortfristiga skulder		24 726 401	1 574 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 644 046	154 981 787

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 16.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% 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 28 190 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift, bostäder	6 476 118	6 476 119
Hysesintäkter, bostäder	168 616	168 616
Hysesintäkter, lokaler	518 605	371 902
Hysesrabatter	-23 680	-63 680
Hysesintäkter, garage och p-platser	248 622	245 936
Hysesintäkter, förråd	55 929	40 596
Fastighetsskatt, lokaler	24 640	11 786
Värme, lokaler	27 099	18 903
Vatten, lokaler	4 427	3 650
Övriga ersättningar	3 509	2 462
Summa	7 503 885	7 276 290

Pa No
R HA FB
Erik h

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsupplåtelseavgift	10 462	13 038
Överlåtelseavgift	21 878	20 466
Pantförskrivningsavgift	12 505	10 465
Övriga intäkter	2 075	5 059
Summa	46 920	49 028

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	553 994	370 781
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	504 709	1 125 146
El	241 421	268 802
Uppvärmning	1 029 205	1 098 674
Vatten och avlopp	279 288	265 852
Avfallshantering, container, tvätt av sopkärl	204 116	206 380
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	1 606	1 804
Fastighetsförsäkring	60 489	51 103
Anticimex	0	3 500
Nomor -wisetrapp	24 350	19 500
Kabel-TV / Bredband	86 349	74 992
Fastighetsskötsel	143 033	181 806
Fastighetsjour	4 583	4 583
Driftsuppföljning / Elavläsning	6 821	6 075
Lokalvård	146 552	140 788
Trädgårdsskötsel	0	273 098
Förvaltning	107 912	0
Kommunal fastighetsavgift	183 141	178 761
Fastighetsskatt	50 220	40 670
Förbrukningsinventarier/material	29 893	24 400
Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	14 653	13 813
Administrativ förvaltning	183 518	185 952
Telefoni	0	1 350
Medlemskap i Branschorganisation	8 490	8 330
Underhållsplan	53 750	0
Övriga förvaltningskostnader	35 368	28 415
Summa	3 953 461	4 574 575

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	17 845	13 407
Bostäder	63 145	44 100
Lokaler	5 665	39 595
Gemensamma utrymmen	55 949	29 495

10 KO
HA FB
Omk

Installationer	141 411	189 905
Fastighet utvändigt	1 125	12 831
Markytor	246 394	34 546
Garage och p-plats	22 460	1 437
Försäkringsskador	0	5 465
Summa	553 994	370 781

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	14 945	0
Lokalanpassningar	0	67 500
Gemensamma utrymmen	306 253	17 438
Installationer VA / sanitet	0	37 076
Installationer värme	0	42 244
Installationer ventilation / OVK	0	3 200
Installationer el	0	125 481
Brunnar / Dränering / Avloppsrör	96 711	579 919
Huskropp fönster	0	25 875
Huskropp balkonger	5 375	0
Markytor	81 425	174 725
Garage och p-plats	0	51 688
Summa	504 709	1 125 146

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	21 162	22 650
Konsultarvode	0	8 363
Hemsidor, Webbhotell	699	699
Övriga externa kostnader	1 161	2 087
Summa	23 022	33 799

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Löner och ersättningar utöver arvode	14 660	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	162 750	159 837
Övriga arvoden förtroendevalda	2 997	9 080
Sociala avgifter, hög och låg	56 683	46 404
Summa	237 090	215 321

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	6 196	18
Summa	6 196	18

PO
KA
HA
AB
[Signature]

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 262 433	1 544 184
Summa	1 262 433	1 544 184

Not 9 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
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	-10 248 111	-8 947 489
Årets avskrivningar, byggnad	-662 088	-662 088
Årets avskrivningar, värdehöjande åtgärder	-616 190	-616 190
Årets avskrivningar, markanläggningar	-22 344	-22 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 548 733	-10 248 111
Utgående redovisat värde	100 511 873	101 812 495
Taxeringsvärden byggnader	90 048 000	78 314 000
Taxeringsvärden mark	87 974 000	68 753 000
Summa	178 022 000	147 067 000
Bokfört värde byggnader	100 511 874	101 812 496
Bokfört värde mark	45 648 000	45 648 000
Summa	146 159 873	147 460 495

Not 10 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 948	311 948
Inköp, Stiga Park	0	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 948	351 948
Ingående avskrivningar	-282 939	-249 528
Årets avskrivningar	-44 565	-33 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 504	-282 939
Utgående redovisat värde	24 444	69 009

PO
HA
KB
h

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 714	1 938
Skattefordran	0	75 572
Summa	1 714	77 510

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	20 938	18 613
Elkostnader	0	12 337
Renhållning	5 308	5 369
Fortnox	427	233
Kabel-TV	19 355	19 127
Hiss	13 242	11 378
Bostadsrätterna	0	8 490
Bahnhof	19 651	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 889	0
Summa	102 810	75 547

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 812 830	7 294 148
SBAB, placeringskonto	7 511 274	5 078
Summa	9 324 104	7 299 226

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SBAB, -4973	3,37%	2020-01-13	9 300 000	0
Stadshypotek, -3950	1,30%	2020-01-30	4 825 000	260 000
Stadshypotek, -2950	0,69%	2020-09-07	9 000 000	0
SEB, -7953	1,16%	2021-09-28	7 875 000	100 000
SEB, -5015	0,66%	2024-08-28	20 700 000	0
SBAB, -7485	2,03%	2025-03-20	12 833 332	0
SBAB, -5769	2,45%	2027-12-09	9 300 000	0
Summa			73 833 332	360 000

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

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 50 608 332 (73 833 332) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 23 225 000 (360 000) kronor. På balansdagen utgör 360 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.



Under räkenskapsåret har 360 000 kronor amorterats.

Lån SBAB med slutbetalningsdag 2020-01-13 omsätts till ränta 1,50% med slutbetalningsdag 2029-12-06.

Lån Stadshypotek med slutbetalningsdag 2020-01-30 har villkor 3 månaders löpande.

Lån Stadshypotek med slutbetalningsdag 2020-09-07 omsätts vid förfall.

Under år 2020 kommer föreningen att handla upp ett nytt lån till 20 miljoner kronor. Lånebehovet uppskattas utifrån föreningens kassaflöde samt åtgärder enligt underhållsplan.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 92 033 332 (73 393 332) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019	2018
Uttaga fastighetsinteckningar	86 177 300	86 177 300
Summa	86 177 300	86 177 300

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Vilande moms	23 313	-5 750
Redovisningskonto för moms	93 740	12 215
Personalens källskatt	1 110	13 279
Sociala avgifter	1 162	12 569
Summa	119 325	32 313

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	70 551	0
Arvoden förtroendevalda - valberedning	2 997	0
Sociala avgifter	25 779	0
Räntekostnad	82 304	77 581
Förutbetalda hyror och avgifter	512 847	553 428
Arvode extern revision	21 000	18 900
El	10 556	0
Fastighetsskötsel	13 541	0
Förvaltning	15 416	0
Övriga upplupna kostnader	0	10 000
Summa	754 991	659 909

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 2% från 1 april 2020.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

PO ISO
HA FB
[Signature]

Malmö 2020 - 05 - 06



Thomas Ravn
Ordförande



Peter von Wachenfelt
Vice ordförande



Michael Kroon
Kassör



Kerstin Dahlgren
Sekreterare



Hans Annelsson
Ledamot



Tonni Andersson
Ledamot



Fredrik Hedén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 revisionsssed 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson

Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

Bostadsrättsföreningen Krageholm 3

Räkenskapsår 2019-01-01 – 2019-12-31

Till Styrelsen

Från Peter Olsson

1. Allmänt

Som ett led i revisionen har våra noteringar från årets granskning sammanställts. För att säkerställa att informationen når alla berörda befattningshavare i organisationen rapporterar vi skriftligen även en del iakttagelser som är av sådan karaktär att de skulle kunna ha avhandlats enbart muntligen.

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisions sed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Efter genomförd granskning har vi inga anmärkningar.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta gärna mig.

Malmö den 6 maj 2020

Med vänliga hälsningar



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Föreningsstämman 2020 Brf Krageholm 3.

PROPOSITION.

Föreningens styrelse har uppmärksammat att det under några år bedrivits andrahandsuthyrningar i föreningens bostadsbestånd utan styrelsens insikt eller medgivande. Det är angeläget, inte minst för ägarna, - medlemmarna att andrahandsuthyrning sker i enlighet med gällande lagstiftning och regelverk. Detta förhindrar även oseriösa bostadsspekulanter.

Med ovan sagda som grund har styrelsen gjort en genomlysning av stadgarna och funnit saklig grund för att föreslå en komplettering enligt nedan. Vi hoppas på medlemmarnas insikt i ärendet och medverkan till en positiv förändring.

Nuvarande text:

47 § Andrahandsupplåtelse En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Föreslagen ändring i fet stil.

47 § Andrahandsupplåtelse En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. **Uthyrning kan medges för maximalt ett år i sänder, dock högst i två år.**

Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att: bifalla styrelsens proposition / förslag till komplettering av stadgarna samt,

Att: bifalla propositionen.

Styrelsen Brf Krageholm 3.

MOTION TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2020, BRF KRAGEHOLM 3

Angående avfallssortering i våra Miljörum:

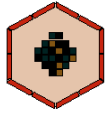
Eftersom sorteringskärlen för plastförpackningar (för närvarande två stycken ”mindre” i respektive Miljörum) och för pappersförpackningar (för närvarande tre stycken ”större” i respektive Miljörum) ofta blir överfulla, medan kärlen för så kallat restavfall (för närvarande fyra ”större” i respektive Miljörum) oftast är mindre än halvfylla, föreslår jag att, i respektive Miljörum, antingen:

1. Två av kärlen för restavfall byts ut mot ett nytt kärl för plastförpackningar och ett nytt kärl för pappersförpackningar
2. Ett av kärlen för restavfall byts ut mot ett nytt kärl för plastförpackningar.

Tack för ordet.

Lennart Ohrås, Kilian Zollsgatan 27c





Brf
KRAGEHOLM 3

Kilian-Zollsgatan 27D 217 56 Malmö

Motionssvar.

Styrelsens svar på inkommen motion till stämman 2020 från Lennart Ohrås, angående överfulla behållare i miljöstationerna.

Tack för förslag till åtgärder i miljöstationerna avseende problem med avfallssorteringen. Styrelsen anser inte att ärendet är en fråga för stämmobeslut men vi delar det förslag som Lennart Ohrås beskriver.

Styrelsen har för avsikt att i närtid åtgärda problemet i miljöstationerna enligt motionärens synpunkter, samt att med detta föreslå stämman:

Att: anse motionen som besvarad.

Styrelsen, Brf Krageholm 3.

MOTION BRF KRAGEHOLM 3

Modernisera & justera föreningens andelsfördelning för att spegla 2020 och inte hur fastigheten såg ut långt före ombildningen.

Varje lägenhet betalar idag en avgift baserad på sin respektive andel i fastigheten. Denna andel baseras helt och hållet på hyrorna HSB hade satt för lägenheterna INNAN fastigheten omvandlades till bostadsrättsförening för över 16 år sedan.

Som ett exempel kan jag ta min egen bostad – 73 kvm på Kilian Zollsgatan 27C. Vid omvandlingen hade den 600 kr högre hyra än grannar på samma yta pga något som idag är oklart. Dessa hyror hade tex. påverkats genom att man fått ommålat trots att det inte var dags, fått en lite snofsigare spis eller någon liknande "lyxgrej". Vilket innebär att avgifterna är baserade på något som hände för mer än 16 år sedan, vilket innebär att det idag inte finns något värde kvar i dessa "lyxgrejer" som då bestämde de avgifter som sattes för respektive boende för all framtid.

Detta innebär att jag idag FORTFARANDE betalar 10% MER i avgift än mina grannar som äger exakt likadana lägenheter som de numera själva bestämt standarden på. På de 7 år som jag bott i fastigheten blir det en summa på 42 000 kr extra som jag betalar pga att standarden 2004 av oklara skäl ansågs högre än i de andra lägenheterna. Idag finns inget av denna sk "höga standard" kvar utan min andel och avgift borde vara samma som övriga lägenheters.

Idag värderas lägenheter på öppna marknaden. Givetvis till viss del relaterat till sina månadsavgifter (dock har vi ju överlag ganska höga avgifter) så till stor del är det läget, den ytrenovering samt de vitvaror man själv valt att installera samt de priser likvärdiga lägenheter sålts för tidigare som blir tongivande vid en prissättning av bostaden. Att vissa lägenheter i föreningen då ligger lägre eller högre i avgift än sina grannars likadana bostäder blir då väldigt skevt.

MITT FÖRSLAG:

- Att anpassa föreningen till hur det ser ut idag 2020, 16 år efter ombildningen och justera andelar och avgifter så att de baseras på kvadratmeter (eller annan relevant ekvation) istället för hur något såg ut eller eventuellt var för över 15 år sedan. Detta skulle innebära en utjämning av alla avgifter men samtidigt spegla nutiden snarare än det som en gång var.

Jag förstår att detta för vissa skulle innebära några kronor mer och för andra några kronor mindre i avgift vilket kanske inte ses rättvist. Samtidigt tycker jag att det är en omfördelning som i högsta grad är rättvis och ligger i linje med en modern bostadsrättsförening där alla har samma utgångsläge med tanke på sin avgift, men själva har fritt spelrum för hur påkostat man vill renovera.

Mvh

Annika Sellgren



Brf KRAGEHOLM 3

Kilian Zollsgatan 27D 217 56 Malmö

Svar på motion om att modifiera andelsfördelningen

Styrelsens svar på Annika Sellgrens motion från 2019 som föreslår att vi justerar andelarna så att lika stora lägenheter har samma månadsavgift.

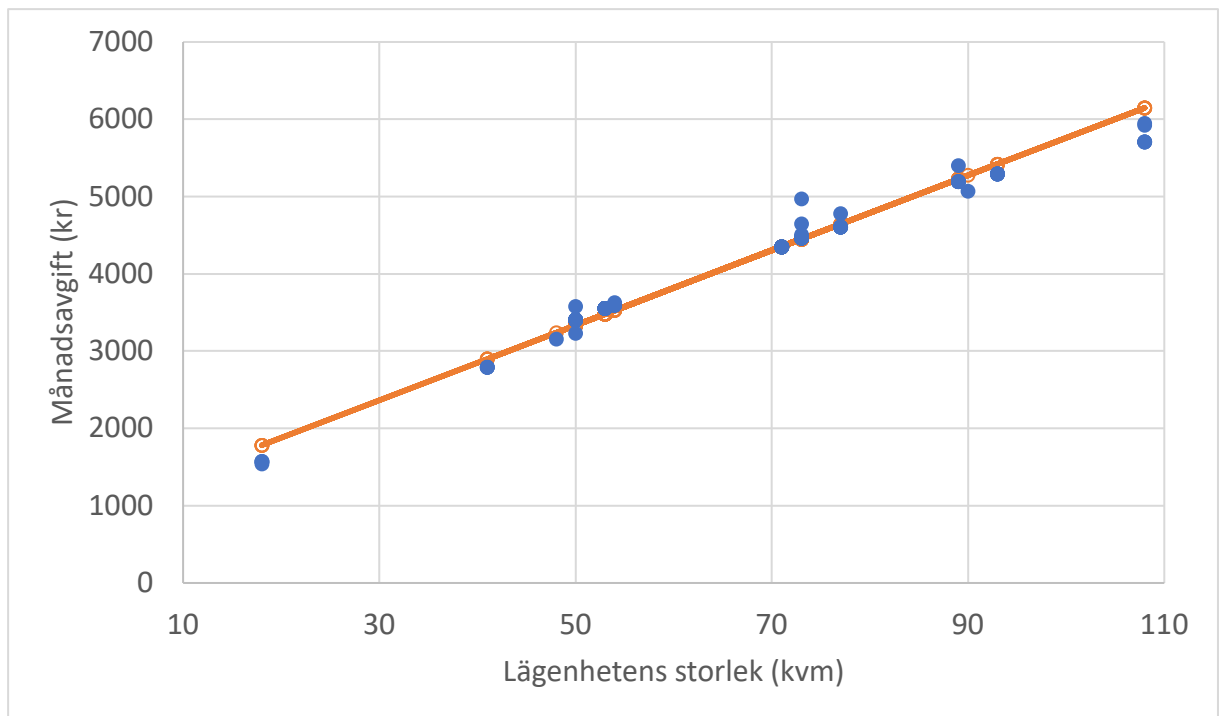
Bakgrund

När föreningen bildades 2004 bestod den av hyresrätter vars hyra var olika beroende på det bruksvärde som HSB bedömde lägenheterna ha. Vid omvandlingen till bostadsrättsförening fördelades bostadsrätternas andelar baserat på hur stor del av den totala hyran som respektive lägenhet stod för. En lägenhet med högre bruksvärde genom till exempel ett nyrenoverat kök eller badrum fick därmed större andel och högre avgift än en icke-renoverad lägenhet. Detta gör att lika stora lägenheter i föreningen kan ha olika hög avgift.

Styrelsens resonemang

Motionens yrkande framstår som rimligt så till vida att lika stora lägenheter i ett helt nybyggt hus med samma standard bör ha samma avgift. Flera saker talar dock emot att justera andelarna:

1. Samtliga medlemmar i föreningen har köpt sin bostadsrätt med full kunskap om månadsavgiften för bostaden. Den värdering av lägenheten som var och en då gjort inkluderar avgiften. En högre avgift har därmed sannolikt gjort att bostadsrätten kostat mindre att köpa. Lägenheter med olika avgift har på så vis kostat olika mycket och den orättvisa som motionen menar föreligger är inte så enkel. En billigare lägenhet med högre avgift har gett den boende högre avgift, men lägre ränta på lån och lägre risk genom att en mindre investering har krävts.
2. Att justera andelarna i föreningen innebär en överföring av värde mellan de olika medlemmarna. För att en bostadsrätt ska få mindre andel krävs att andra får större. De lägenheter som får lägre avgift kommer då enligt ovanstående resonemang vara värda mer vid en försäljning, och de som får högre avgift kommer bli värda mindre. Den boende som genom sin högre avgift fått köpa sin lägenhet billigare har plötsligt fått värdet ökat på bekostnad av sina grannar, vars värde på lägenheterna skulle minska. Den ursprungliga skillnaden i månadsavgift framstår som rimlig med tanke på att det då fanns en tydlig skillnad i bruksvärde. Att i efterhand justera andelarna vore en tydlig orättvisa mot medlemmar som påtvingas en ändring de inte styrt över.
3. Att justera avgifterna baserat på antalet kvadratmeter gör att det krävs stora ändringar i månadsavgiften. Nedanstående graf visar ett möjligt sätt att justera avgifterna.



De blå punkterna visar dagens avgifter (innan höjningen i april) som funktion av lägenhetens storlek. Att punkter för lika stora lägenheter ligger ovanför varandra i grafen visar alltså att de har samma storlek men olika avgift. Linjen i grafen visar ett möjligt sätt att justera avgifterna så att föreningen fortfarande får in samma sammanlagda avgift som idag. Punkter nedanför linjen är alltså lägenheter som får högre avgift än idag, medan de som ligger ovanför får lägre avgift än i dagsläget. Vissa lägenheter får klart lägre avgift, men det finns även de (särskilt de minsta och största) som skulle få en höjd avgift med flera hundra kr i månaden. Det finns inget sätt att göra avgiften proportionerlig mot lägenhetens yta utan att det skulle innebära en stor höjning för vissa medlemmar.

Svar på motionen

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen