

Årsredovisning
för
Brf Krageholm 3

769611-2569

Räkenskapsåret

2020



HA
80
HH
V
R

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
info@krageholm3.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



HA
PB
HB
HB
HB

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Krageholm 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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	Ledamot	2022
Peter von Wachenfelt	Vice ordförande	2021
Michael Kroon	Ordförande	2022
Kerstin Dahlgren	Suppleant+Sekreterare	2021
Tonni Andersson	Ledamot	2021
Hans Annellsson	Ledamot	2022
Fredrik Bergenblad	Ledamot	2021
Henrik Hansson	Kassör	2022
Vivi-Anne Sandqvist	Suppleant	2021 avgick i december 2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt en föreningsstämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

HA
FO
HB
HT
h
OR

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Olsson, Ernst & Young AB.

Valberedning

Marianne Philipsson – sammankallande
Anders Bergh
Ylva Nilsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har enligt avtal svarat för den tekniska förvaltningen och för fastighetsskötseln.

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 lokaler med hyresrätt, total yta 712 kvm. Det finns 30 st. garageplatser varav 2 st. är föreningens egna, 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

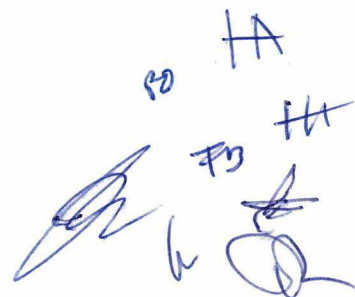
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-02. 28 medlemmar var närvarande och 29 lägenheter var representerade. Ingen extra föreningsstämma ägde rum under 2020.

Föreningsaktiviteter under året

På grund av renoveringen av garaget och dränering runt fastigheterna har trädgårdsgruppen haft begränsad aktivitet under året. När väl dräneringen är färdig så ska vi planera för nya planteringar, gräsmattor och planera innergården.

Underhåll och underhållsplan

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



Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Dränering runt samtliga fastigheter	2020-2021	Pågående
Renovering av garaget	2020-2021	Mindre arbeten återstår under 2021
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	2007-2007	Nya armaturer och elledningar i hela fastigh.
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 och ev.fasad	2021	Förfrågningsunderlag under arbete.
Uppfräschning källarfönster	2021-2022	Utbyte alternativt underhåll av befintliga källarfönster.
Hissar	2021-2023	Renovera hissar K. Zollsgatan 27 A, B & C
Papptak	2025	Papptak ovan affärslokaler

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 184 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 20 st. överlåtelser.

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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Styrelsen informerar

Under 2020 har föreningens samtliga lokaler på Tessins väg varit uthyrda. En lokal dock bara fram till sommaren. Detta är glädjande med tanke på hur svårt det är att hyra ut affärslokaler i "centrala lägen".

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

Vid stamrenoveringen 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 stamrenoveringen 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.

HA
PB
HA
h
OR

Planeringen av balkongrenovering fortskrider. Anbudsunderlag har framställts och ett anbudsförfarande kommer snart att påbörjas. Trolig start av balkongrenovering är hösten 2021.

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 åt 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 renoveringen av balkonger och fasad medförde att styrelsen har beslutade om en höjning av avgifterna med 2% från 1 april 2020.

Föreningens Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat främst på grund av högre avskrivningar. Inför 2020 har föreningens bokföring gått över till att följa regelverket enligt BFNAR 2012:1 (K3). I regelverk K3 redovisas avskrivningarna fördelat per respektive komponent och levnadstid. Framtida investeringar klassas som komponenter och skrivs av enligt plan i stället för att bokföras i resultaträkningen som periodiskt underhåll i investeringsåret. Se vidare i not 1 redovisnings- och värderingsprinciper.

Under början året har bredband via Bahnhof installerats i föreningen. Styrelsen beslutade att kostnaden tas centralt vilket innebär en besparing för de medlemmar som tidigare hade egna abonnemang.

Styrelsen ser ljust på kommande verksamhetsår och förvaltningsåtagande. Föreningen har ett bra kassaflöde samt tillgång till likvida medel inför framtida planerat underhåll. För att finansiera dränering och renovering av garaget har föreningen under året tagit upp ett nytt lån på 8 miljoner kronor.

Årsavgifter

Ingen avgiftsändring är gjord sedan 2017 och för att delvis täcka ökade kostnader för dränering, balkong- och eventuellt fasadrenovering beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% från 1 april 2020. Styrelsen har även meddelat medlemmarna att en avgiftshöjning på 2% kommer att ske från 1 april 2021.

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat	-834 071	735 808
+ Avskrivningar	2 638 908	1 345 187
+ Planerat underhåll	657 933	504 709
+ Justeringar av engångsposter	0	0
Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll	2 462 770	2 585 704
Kassaflöde, kr/kvm	260	273

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RO", "TA", "H", and "Ht".

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	758	747	747	747	747
Nettoomsättning	7 439	7 504	7 276	7 274	7 328
Resultat efter finansiella poster	-834	736	-377	521	313
Totalt eget kapital	79 475	80 309	79 574	79 950	79 429
Balansomslutning	163 253	155 644	154 982	155 750	155 440
Soliditet	48,7%	51,6%	51,3%	51,3%	51,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	143 565	146 160	147 460	148 761	150 075
Taxeringsvärde, byggnader och mark	178 022	178 022	147 067	147 067	147 067
Taxeringsvärde, byggnader	90 048	90 048	78 314	78 314	78 314
Låneskuld	81 478	73 833	74 193	74 578	74 938
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	9 400	8 518	8 559	8 604	8 645
Belåningsgrad	46%	41%	50%	51%	51%
Amortering under året	385	360	385	360	1 070
Likvida medel	13 338	9 324	7 299	6 781	5 052
Likviditet	446%	508%	473%	438%	492%
Kassaflöde, kr/kvm	260	273	221	198	186
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	56	47	47	47	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)

Bo HA HTT
HB
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	2 476 061	-2 973 606	735 808
Förändring under året				735 808	-735 808
Avsättning till underhållsfond			534 066	-534 066	
Ianspråktagande av underhållsfond			-657 933	657 933	
Årets resultat					-834 071
Belopp vid årets utgång	69 950 053	10 120 997	2 352 194	-2 113 931	-834 071

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 237 798
Avsättning till underhållsfond	-534 066
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	657 933
Årets resultat	-834 071
Summa	-2 948 002

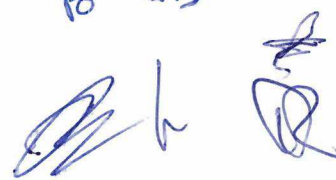
Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 948 002
Summa	-2 948 002

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, including "H+", "HA", "Fb", "Fb", and a large stylized signature.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	7 439 294	7 503 884
Övriga rörelseintäkter	4	39 298	46 920
Summa rörelseintäkter		7 478 592	7 550 804
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-3 757 838	-3 448 752
Periodiskt underhåll	6	-657 933	-504 709
Övriga externa kostnader	7	-33 636	-23 022
Personalkostnader och arvoden	8	-226 110	-237 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 638 908	-1 345 187
Summa rörelsekostnader		-7 314 425	-5 558 760
Rörelseresultat		164 167	1 992 044
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	26 765	6 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 025 003	-1 262 433
Summa finansiella kostnader		-998 238	-1 256 236
Resultat efter finansiella poster		-834 071	735 808
Resultat före skatt		-834 071	735 808
Årets resultat		-834 071	735 808

HT HA
BO FB


Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	143 565 045	146 159 873
Inventarier	13	164 846	24 444
Pågående byggnation	14	6 001 245	0
Summa materiella anläggningstillgångar		149 731 136	146 184 318

Summa anläggningstillgångar

149 731 136

146 184 318

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts-, och andra kundfordringar		0	31 101
Övriga fordringar	15	2 977	1 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	180 679	102 810
Summa kortfristiga fordringar		183 656	135 625

Kassa och bank

17

13 338 185

9 324 104

Summa omsättningstillgångar

13 521 841

9 459 729

SUMMA TILLGÅNGAR

163 252 977

155 644 047

HH
PB HB HA
h Q

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 352 194	2 476 061
Summa bundet eget kapital		82 423 244	82 547 111
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 113 931	-2 973 606
Årets resultat		-834 071	735 808
Summa fritt eget kapital		-2 948 002	-2 237 798
Summa eget kapital		79 475 242	80 309 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	69 038 332	50 608 332
Summa långfristiga skulder		69 038 332	50 608 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	12 440 000	23 225 000
Leverantörsskulder		976 673	622 210
Skatteskulder		20 003	4 875
Övriga skulder	20	51 091	119 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 251 636	754 991
Summa kortfristiga skulder		14 739 403	24 726 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 252 977	155 644 047

HH HA
RO FOS
Bh Q

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I bokslut 2020-12-31 har styrelsen beslutat om övergång till redovisning enligt regelverk K3. I regelverk K3 redovisas avskrivningarna fördelat per respektive komponent och levnadstid. I jämförelse med föregående bokslutsår, med regelverk K2 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), förändras avskrivningarna.

För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är bokslut 2019-12-31 med kopplade noter anpassade till regelverk enligt K3.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,32%
Inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F3", "H", and "h".

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	6 573 265	6 476 118
Hysesintäkter, bostäder	168 616	168 616
Hysesintäkter, lokaler	450 239	518 605
Hysesrabatter	-112 629	-23 680
Hysesintäkter, garage och p-platser	250 430	248 622
Hysesintäkter, förråd	57 566	55 929
Fastighetsskatt	21 357	24 640
Värme, lokaler	23 259	27 099
Vatten, lokaler	3 622	4 427
Övriga ersättningar	3 569	3 508
Summa	7 439 294	7 503 884

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	3 548	10 462
Överlåtelseavgift	23 500	21 878
Pantsättningsavgift	12 250	12 505
Övriga ersättningar och intäkter, ej momspliktiga	0	2 075
Summa	39 298	46 920

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HA", "FB", and several illegible signatures.

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	555 860	553 994
El	223 718	241 421
Uppvärmning	1 031 340	1 029 205
Vatten och avlopp	302 813	279 288
Avfallshantering, container, tvätt av sopkärl	200 570	204 116
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	0	1 606
Fastighetsförsäkring	65 535	60 489
Anticimex	77 024	0
Nomor - wisetrap	49 214	24 350
Kabel-TV / Bredband	195 311	86 349
Fastighetsskötsel	168 787	143 033
Fastighetsjour	4 533	4 583
Driftsuppföljning / Elavläsning	8 060	6 821
Lokalvård	147 720	146 552
Förvaltning	184 003	107 912
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	190 057	183 141
Fastighetsskatt	50 220	50 220
Förbrukningsinventarier/material	2 262	29 893
Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	9 017	14 653
Administrativ förvaltning	194 538	183 518
Medlemskap i Branschorganisation	8 650	8 490
Underhållsplan	0	53 750
Konstaterade förluster på kund- och hyresfordringar	57 324	0
Övriga förvaltningskostnader	31 282	35 368
Summa	3 757 838	3 448 752

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	18 936	17 845
Bostäder	64 758	63 145
Lokaler	31 938	5 665
Gemensamma utrymmen	66 366	55 949
Installationer	329 619	141 411
Fastighet utvändigt	27 317	1 125
Markytor	13 353	246 394
Garage och p-plats	0	22 460
Underhåll p.g.a. skadegörelse	3 573	0
Summa	555 860	553 994

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "HT", "FA", "PO", "FB", and several illegible signatures.

Not 6 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Bostäder	0	14 945
Gemensamma utrymmen	340 381	306 253
Brunnar / Dränering / Avloppsrör	0	96 711
Huskropp fasader	208 890	0
Huskropp balkonger	0	5 375
Markytor	108 662	81 425
Summa	657 933	504 709

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	18 670	21 162
Avgifter för juridiska åtgärder	14 438	0
Hemsidor, Webbhotell	528	699
Övriga externa kostnader	0	1 161
Summa	33 636	23 022

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och ersättningar utöver arvode	0	14 660
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	165 550	162 750
Övriga arvoden förtroendevalda	2 997	2 997
Sociala avgifter, hög och låg	57 563	56 684
Summa	226 110	237 091

Not 9 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 594 828	1 300 622
Maskiner och inventarier	44 080	44 565
Summa	2 638 908	1 345 187

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	26 765	6 197
Summa	26 765	6 197

HT HA
PO FB
h OQ

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 025 003	1 262 433
Summa	1 025 003	1 262 433

Not 12 Byggnader och mark

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

År 2020, omklassificering till regelverk K3. Hela tillgångsvärdet redovisas på rad för byggnader. Avskrivningen mellan år 2019 och 2020 förändras p.g.a. omklassificering från K2 till K3.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	112 060 606	81 346 576
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	0	30 267 144
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	0	446 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 060 606	112 060 606
Ingående avskrivningar	-11 548 734	-10 248 111
Årets avskrivningar byggnader	-2 594 827	-662 088
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	0	-616 190
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-22 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 143 561	-11 548 733
Utgående redovisat värde	97 917 046	100 511 873
Taxeringsvärden byggnader	90 048 000	90 048 000
Taxeringsvärden mark	87 974 000	87 974 000
Summa	178 022 000	178 022 000
Bokfört värde byggnader	97 917 045	100 511 873
Bokfört värde mark	45 648 000	45 648 000
Summa	143 565 045	146 159 873

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 948	351 948
Årets anskaffningar, tvättutrustning	184 482	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536 430	351 948
Ingående avskrivningar	-327 504	-282 939
Årets avskrivningar	-44 080	-44 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371 584	-327 504
Utgående redovisat värde	164 846	24 444

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "F3", "RO", and a large circular mark.

Not 14 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Garage/fastighet, dränering mark	5 807 352	0
Balkonger ombyggnad	193 893	0
Summa pågående byggnation	6 001 245	0
Utgående redovisat värde	6 001 245	0

Se not 21

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 714	1 714
Övriga kortfristiga fordringar	1 263	0
Summa	2 977	1 714

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	62 154	20 938
Renhållning	0	5 308
Fortnox	876	427
ComHem-TV	19 519	19 355
Hiss	13 242	13 242
Bahnof	19 617	19 651
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 844	23 889
För bevakning, utredning fakturerad kostnad från Jacobsson Boo	40 428	0
Summa	180 680	102 810

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 500 145	1 812 830
SBAB, placeringskonto	11 838 040	7 511 274
Summa	13 338 185	9 324 104

BO HA
HT FB
[Signature]

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -790	0,97%	2021-04-30	4 565 000	530 000
SEB, -953	1,16%	2021-09-28	7 775 000	100 000
SEB, -015	0,66%	2024-08-28	20 700 000	0
SBAB, -485	2,03%	2025-03-20	12 833 332	0
SBAB, -769	2,45%	2027-12-09	9 300 000	0
Stadshypotek, -749	1,34%	2028-09-01	9 000 000	0
SBAB, -973	1,50%	2029-12-06	9 300 000	0
SEB, -940	1,22%	2030-09-28	8 005 000	100 000
Summa			81 478 332	730 000

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 69 038 332 (50 608 332) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 12 440 000 (23 225 000) kronor. På balansdagen utgör 730 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 385 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall. Vid omsättning av lån Stadshypotek -790 kommer amorteringen att höjas från 65 000 kronor / kvartal till 155 000 kronor / kvartal.

Under år 2021 kommer föreningen att handla upp ett nytt lån till 10 miljoner kronor. Lånebehovet uppskattas utifrån föreningens kassaflöde samt åtgärder enligt underhållsplan.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 87 828 332 (92 033 332) kronor.

Not 19 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	86 177 300	86 177 300
Summa	86 177 300	86 177 300

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Vilande moms	0	23 313
Redovisningskonto för moms	51 091	93 740
Personalens källskatt	0	1 110
Sociala avgifter	0	1 162
Summa	51 091	119 325

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HA", "H", and "Q".

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	88 141	70 551
Arvoden förtroendevalda - valberedning	2 997	2 997
Sociala avgifter	46 268	25 779
Räntekostnad	69 210	82 304
Förutbetalda hyror och avgifter	558 135	512 847
Hysesfordringar omföring vid bokslut	3 360	0
Extern revisor	22 000	21 000
El	11 696	10 556
Sophämtning	8 379	0
Fastighetsskötsel	0	13 541
Förvaltning	0	15 416
Pågående projekt, se not 14	400 216	0
Övriga upplupna kostnader	41 234	0
Summa	1 251 636	754 991

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2021-04-01 höjs årsavgifterna med 2%.

Malmö 2021 - 05 - 04


Michael Kroon
Ordförande


Henrik Hansson
Kassör


Tonni Andersson
Ledamot


Thomas Ravn
Ledamot


Peter von Wachenfelt
Vice ordförande


Fredrik Bergenblad
Ledamot


Hans Annellsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor

4/5 - 21

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 2020.

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 30 december 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. 

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 2020 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 betryggande 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 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 4 maj 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor