

Årsredovisning 2021

BRF KRAGEHOLM 3

769611-2569



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KRAGEHOLM 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Krageholm3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Kilian Zollsgatan 25 och 27, Sergels väg 6 och Tessins väg 14, Malmö.

FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Föreningen har även en försäkring hos Anticimex mot skadedjur. Bostadsrättstillägg finns ej. Föreningen är momsregistrerad.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Michael Kroon	Ordförande
Christian Gräntz (adjungerad)	Teknisk förvaltare
Marie Kihlberg	Suppleant
Marie Olsson	Suppleant
Ib Rosvall	Suppleant
Fredrik Bergenblad	Ledamot
Hans Annellsson	Ledamot
Henrik Hansson	Kassör
Peter Von Wachenfelt	Vice Ordförande
Tonni Andersson	Ledamot
Thomas Ravn (avgick i Okt 2021)	Ledamot

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

VALBEREDNING

Marianne Philipsson - sammankallande
Anders Bergh
Ylva Nilsson

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Erik Mauritzon Revisor EY

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Utöver detta har delar av styrelsen har deltagit i månatliga byggmöten med entreprenören i samband med dräneringsprojektet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo AB (tidigare 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.

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 774kvm 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 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

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-02. 26 medlemmar var närvarande och 26 lägenheter var representerade. Ingen extra föreningsstämma ägde rum under 2021.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

På grund av renoveringen av garaget och dräneringen runt fastigheterna har trädgårdsgruppen haft begränsad aktivitet under året. Delar av trädgårdsgruppen har medverkat i planeringen av den nya innergården tillsammans med landskapsarkitekt och delar av styrelsen.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

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

UTFÖRT UNDERHÅLL

Följande väsentliga händelser har utförts:

År	Åtgärd	Kommentar
2020-2022	Dränering runt samtliga fastigheter	Pågående
2020-2022	Renovering av garaget	Pågående
2019-2020	Renovering av tvättstugor	2 st Kilian Zollsgatan
2012-2012	Hissar	Klar
2009-2013	Stambyte	Nya avloppsvattenstammar samt relining av bottenavlopp
2008-2008	Gård	Staket uppsatt runt fastigheten
2008-2008	Omläggning av tak	Tak omlagt Kilian Zollsgatan 27
2008-2008	Tvättstugor	Byte maskinutrustning Tessinsv 14
2007-2007	Belysning trappor, källare	Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten
2006-2006	Rörstambyte	Gjort i delar av Sergels väg 6B
2005-2005	Relining	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.

År	Åtgärd	kommentar
2023	Lagning av balkonger	Förfrågningsunderlag under arbete
2022-2023	Renovering av spillvatten system	Kilian Zollsgatan 27 prioriteras
2022-2024	Hissar	Avser Kilian Zollsgatan 27 A, B, C
2023-2024	Uppfräschning källarfönster	Byte alt. underhåll av befintliga
2025	Papptak	Papptak ovan affärslokaler

STYRELSEN INFORMERAR

Under 2021 har tre av föreningens lokaler på Tessins väg varit uthyrda. Den fjärde lokalen var i mycket dåligt skick och renovering har gjorts och den kommer att hyras ut under 2022. Med tanke på pandemin är styrelsen glada av vi har kunnat behålla våra hyresgäster.

Under 2021 beslutade styrelsen att avsluta projektet med att ombilda vissa lokaler till bostadsrättslägenheter och de kommer att hyras ut som lokaler även i fortsättningen.

Vid stamrenoveringen för ett antal år sedan fanns inte möjlighet att säkerställa horisontella stammar och dränering i fastighetens markplan detta beroende på stammarnas struktur och åtkomlighet. Föreningen har haft återkommande problem med översvämningar under åren sedan stamrenoveringen när det gäller horisontella ledningar i markplan. Under 2018 blev problemen akuta varvid ett oväntat stort arbete behövde utföras. Fortsättningen av detta arbete pågick under början av 2019. Under 2020 startade dräneringsprojektet och under 2022 planerar styrelsen för slutrenoveringen av spillvattensystemet.

På grund av pandemin och materialbrist inom vissa områden har dräneringsprojektet blivit kraftigt försenat men ska förhoppningsvis slutföras i sin helhet under 2022. Då kommer också innergården och garaget att få ett trevligare och mer inbjudande utförande.

Planeringen av balkongrenoveringen fortskrider. En provbalkong iordningställdes under 2021 för en lägenhet vid Sergels väg 6 B. Trolig start av balkongrenoveringen är våren 2023.

Nya moderna torkskåp till tvättstugan 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 med måsar som häckar på vår fastighet. Föreningen har tecknat 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 renovering av garaget medförde att styrelsen beslutade om en höjning av avgifterna med 2% från 1 april 2021. Föreningen har inte tagit upp några nya lån under 2021.

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 2020 har bredband via Bahnhof installerats i föreningen. Styrelsen beslutade att kostnaden tas centralt vilket innebar en besparing för de medlemmar som tidigare hade egna abonnemang.

Styrelsen ser ljusst på kommande verksamhetsår och förvaltningsåtagande. Föreningen har ett bra kassaflöde samt tillgång till likvida medel inför framtida planerade underhåll. För att finansiera dränering och renovering av garaget tog föreningen under 2020 upp ett nytt lån på 8 miljoner kronor.

ÅRSVIGIFTER

För att täcka kostnader för framtida projekt och underhåll så har styrelsen beslutat att höja avgiften med 2% från 1 april 2022.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 511 315	7 439 294	7 503 884	7 276 290
Resultat efter fin. poster	-1 025 351	-834 071	735 808	-376 576
Soliditet, %	49	49	52	51
Yttre fond	2 352 194	2 352 194	2 476 061	2 539 569
Taxeringsvärde	178 022 000	178 022 000	178 022 000	147 067 000
Bostadsyta, kvm	8 774	8 668	8 668	8 668
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	773	758	747	747
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 203	9 400	8 518	8 518
Belåningsgrad, %	57,28	56,75	51,00	50,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	69 950 053	-	-	69 950 053
Upplåtelseavgifter	10 120 997	-	-	10 120 997
Fond, yttre underhåll	2 352 194	-	-	2 352 194
Balanserat resultat	-2 113 931	-834 071	-	-2 948 002
Årets resultat	-834 071	834 071	-1 025 351	-1 025 351
Eget kapital	79 475 242	0	-1 025 351	78 449 891

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 948 002
Årets resultat	-1 025 351
Totalt	-3 973 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	534 066
Att från yttre fond i anspråk ta	-690 096
Balanseras i ny räkning	-3 817 323
	-3 973 353

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 511 315	7 477 061
Rörelseintäkter		877	1 530
Summa rörelseintäkter		7 512 192	7 478 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 309 666	-4 104 638
Övriga externa kostnader	8	-292 065	-344 768
Personalkostnader	9	-225 858	-226 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 642 836	-2 638 908
Summa rörelsekostnader		-7 470 424	-7 314 426
RÖRELSERESULTAT		41 768	164 166
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 059	26 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 095 178	-1 025 003
Summa finansiella poster		-1 067 119	-998 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 025 351	-834 071
ÅRETS RESULTAT		-1 025 351	-834 071

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	140 970 217	143 565 045
Maskiner och inventarier	12	116 839	164 846
Pågående projekt		10 643 650	6 001 245
Summa materiella anläggningstillgångar		151 730 705	149 731 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 730 705	149 731 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 104	0
Övriga fordringar	13	1 132 612	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 760	180 679
Summa kortfristiga fordringar		1 393 476	183 679
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 417 499	13 338 185
Summa kassa och bank		8 417 499	13 338 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 810 975	13 521 864
SUMMA TILLGÅNGAR		161 541 680	163 253 000

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		2 352 194	2 352 194
Summa bundet eget kapital		82 423 244	82 423 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 948 002	-2 113 931
Årets resultat		-1 025 351	-834 071
Summa fritt eget kapital		-3 973 353	-2 948 002
SUMMA EGET KAPITAL		78 449 891	79 475 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	76 513 332	69 038 332
Summa långfristiga skulder		76 513 332	69 038 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 235 000	12 440 000
Leverantörsskulder		1 177 385	976 673
Skatteskulder		20 419	20 026
Övriga kortfristiga skulder		25 710	51 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 119 943	1 251 238
Summa kortfristiga skulder		6 578 457	14 739 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 541 680	163 253 000

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	13 338 185	9 324 104
Resultat efter finansiella poster	-1 025 351	-834 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 642 836	2 638 908
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 617 485	1 804 837
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 680	-48 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 031	798 002
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 581 836	2 554 808
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 642 405	-6 185 727
Kassaflöde från investeringar	-4 642 405	-6 185 727
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-730 000	7 645 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-730 000	7 645 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 790 569	4 014 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 547 615	13 338 185

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krageholm 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: 2,32%

Inventarier: 10-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter garage	207 834	203 419
Hysesintäkter, bostäder	168 618	168 616
Hysesintäkter, lokaler	347 333	471 596
Hysesintäkter, p-platser	42 391	47 011
Intäktsreduktion	-99 006	-112 629
Årsavgifter, bostäder	6 702 121	6 573 265
Övriga intäkter	142 902	127 314
Summa	7 512 192	7 478 592

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	25 377	4 533
Fastighetsskötsel	349 724	352 790
Fastskötsel/städ tjänster	152 847	147 720
Summa	527 948	505 043

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	69 160	21 935
Bostäder VVS	56 792	42 823
Dörrar och lås/porttele	49 487	44 434
El	52 000	20 533
Fönster	32 856	17 712
Garage och p-platser	1 074	0
Gård/markytor	4 614	13 353
Hissar	51 790	74 772
Lokaler	15 206	31 938
Reparation p.g.a. skadegörelse	1 524	3 573
Reparationer	30 014	18 936
Soprum/miljöanläggning	0	8 548
Tvättstuga	26 984	48 976
VA	104 294	171 863
Ventilation	0	10 238
Värme	0	17 385
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 842
Summa	495 794	555 860

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Balkonger	62 500	0
El	45 333	0
Fasader	0	208 890
Garage och p-platser	13 613	0
Gård/markytor	234 170	108 662
Hissar	106 250	0
Lokaler	71 980	0
Tvättstuga	0	27 881
Övriga gemensamma utrymmen	156 250	312 500
Summa	690 096	657 933

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	291 920	223 718
Sophämtning	219 263	200 571
Uppvärmning	1 164 688	1 031 340
Vatten	322 358	302 813
Summa	1 998 230	1 758 442

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	107 895	117 737
Bredband/Kabeltv	87 616	77 574
Fastighetsförsäkringar	66 784	65 535
Fastighetsskatt	244 267	240 277
Skadedjursförsäkring	91 036	126 238
Summa	597 598	627 361

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	7 865	2 262
Juridiska kostnader	0	14 438
Kameral förvaltning	152 809	152 810
Konsultkostnader	9 533	0
Programvaror	5 303	6 026
Revisionsarvoden	23 000	18 670
Övriga förvaltningskostnader	93 555	150 563
Summa	292 065	344 768

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	52 433	57 563
Styrelsearvoden	166 600	165 550
Övriga arvoden	6 825	2 997
Summa	225 858	226 110

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 095 177	1 025 003
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1 095 178	1 025 003

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	157 708 605	129 885 576
Årets inköp	0	27 823 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 708 605	157 708 605
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 143 560	-4 279 850
Årets avskrivning	-2 594 828	-9 863 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 738 388	-14 143 560
Utgående restvärde enligt plan	140 970 217	143 565 045
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 000</i>	<i>45 648 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 048 000	90 048 000
Taxeringsvärde mark	87 974 000	87 974 000
Summa	178 022 000	178 022 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	536 430	351 948
Inköp	0	184 482
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	536 430	536 430
Ingående ackumulerad avskrivning	-371 584	-327 503
Avskrivningar	-48 008	-44 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-419 591	-371 584
Utgående restvärde enligt plan	116 839	164 846
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 130 116	0
Skattefordringar	761	23
Skattekonto	1 735	1 714
Övriga fordringar	0	1 263
Summa	1 132 612	3 000
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	22 243	62 154
Förvaltning	39 379	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 138	118 526
Summa	203 760	180 679

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2027-12-09	2,45 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2029-12-06	1,50 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2025-03-20	2,03 %	12 833 332	12 833 332
Handelsbanken	2028-09-01	1,34 %	9 000 000	9 000 000
SEB	2030-09-28	1,22 %	7 905 000	8 005 000
SEB	2023-09-28	0,51 %	7 675 000	7 775 000
Stadshypotek	2022-04-30	0,76 %	4 035 000	4 565 000
SEB	2024-08-28	0,66 %	20 700 000	20 700 000
Summa			80 748 332	81 478 332
Varav kortfristig del			4 235 000	12 440 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräkn arvode bokslut	89 195	0
Beräknat revisionsarvode	23 000	0
El	37 312	0
Förutbetalda avgifter/hyror	635 108	557 737
Uppl lagst sociala avg	52 346	0
Uppvärmning	183 220	0
Utgiftsräntor	66 651	69 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 111	624 291
Summa	1 119 943	1 251 238

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	86 177 300	86 177 300
Summa	86 177 300	86 177 300

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Kroon
Ordförande

Fredrik Bergenblad
Ledamot

Hans Annellsson
Ledamot

Henrik Hansson
Ledamot

Peter Von Wachenfelt
Ledamot

Roy Tonni Valentin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

EY
Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2022 22:24

SENT BY OWNER:

Louise Lönnqvist · 24.05.2022 13:58

DOCUMENT ID:

H1gltuH9Dq

ENVELOPE ID:

BJLFD Bvcv-H1gltuH9Dq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Krageholm 3.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Kroon michael.kroon@telia.com	Signed Authenticated	24.05.2022 14:12 24.05.2022 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/08/1956) IP: 213.66.83.5
2. Fredrik Bergenblad fred8701@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 14:56 24.05.2022 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/01/1987) IP: 90.235.42.74
3. PETER VON WACHENFELT pvonwachenfelt@scandinavianinst.com	Signed Authenticated	24.05.2022 16:37 24.05.2022 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/09/1948) IP: 85.224.97.170
4. HANS ANNELLSSON hans@annellssongs.com	Signed Authenticated	24.05.2022 17:33 24.05.2022 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/10/1957) IP: 98.128.206.208
5. Roy Tonni Valentin Andersson tonni.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 21:36 24.05.2022 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/03/1947) IP: 94.234.40.160
6. HENRIK HANSSON h.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 22:05 24.05.2022 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/09/1983) IP: 88.131.221.198
7. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	24.05.2022 22:24 24.05.2022 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2021.

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 2021 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. Risken 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 2021 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 2022

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2022 22:25

SENT BY OWNER:

Louise Lönnqvist · 24.05.2022 14:01

DOCUMENT ID:

SkYZtScP9

ENVELOPE ID:

BkLZYB9v5-SkYZtScP9

DOCUMENT NAME:

21 Revisionsberättelse Krageholm 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	24.05.2022 22:25 24.05.2022 22:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed