

Brf Krageholm

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Krageholm

769609-4759

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krageholm, 769609-4759, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Darek Danielsson	Ordförande	2024
Joakim Magnusson	Ledamot	2024
Markus Rasmusson	Ledamot	2024
Hans Strömqvist	Ledamot	2024
Sabine Schönangerer	Ledamot	2024

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Fredrik Nilsson	Suppleant	2024
Philip Boström	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
KPMG	Auktoriserad revisor

Valberedning
Gunilla Klingberg
Viktor Rasdahl
Johanna Gunneflo

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Krageholm 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd år 1945. Fastighetens adress är Kilian Zollsgatan 31 A-C.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	1 RoPe	2 RoK	3 RoK
1	6	23	13

Total tomtarea:	2 524 kvm
Total bostadsarea:	2 620 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 426 kvm
- varav hyresrättsarea:	194 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige

Telia Sverige

Fortum

E.ON

Örestads Bevakning

Presto

Anticimex

EP-Service Kyl & Maskin

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Systematiskt Brandskyddsarbete

Serviceavtal skadedjursbekämpning

Serviceavtal tvättutrustning



Reparationer och underhållÅrets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 195 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-01 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 448 317 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Utfört underhåll och investeringar

	<u>År</u>
Upprustning av den gemensamma uteplatsen.	2023
Ny grill, renovering/omstrukturering utemöbler, stentvätt	2023
Installation av nödutrymningsskyltar och branddetektorer.	2021
Nya staket, portar och cykelplatser till fastigheten.	2021
Nytt golv i miljörummet som även tätades.	2021
Byte värmecentral	2019
Nytt miljöhus	2018
Nya fönster och nya entrédörrar sattes in.	2018
Renoverades tak, fasad, balkonger	2018
OVK Besiktning genomförd.	2018
Installerades fiber i fastigheten.	2017
Omdragning el i samtliga lägenheter och källare.	2013
Relining	2013
OVK- Besiktning och renovering av ventilationssystemet.	2013
Upprustning av tvättstugorna.	2013
Säkerhetsdörrar installerades	2011
Ny belysning med rörelsedetektorer.	2011
Postboxar monterades.	2011
Nya källarfönster av pansarglas.	2010
Trappuppgångarna A, B och C renoverades.	2009
Alla radiatorer har fått termostater och installera nytt styrsystem.	2009
Samtliga fönster och balkonger målades.	2007
Renovering av samtliga badrum	2006
Stambyte av vattenledningar	1995

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 st överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 374	2 296	2 221	2 177
Resultat efter finansiella poster	69	135	21	90
Förändring av underhållsfond	448	448	448	448
Resultat efter fondförändringar	-379	-313	-426	-358
Sparande, kr / kvm	224	249	204	235
Soliditet (%)	52	50	50	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	845	800	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	-85	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	786	741	738	731
Bostadshyra, kr / kvm	1 522	1 449	1 429	1 359
Driftskostnad, kr / kvm	450	421	440	340
Energikostnad, kr / kvm	195	180	165	162
Ränta, kr / kvm	109	102	79	92
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	171	171	171	171
Lån, kr / kvm	6 622	7 019	7 263	7 662
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 151	7 580	7 844	8 190
Räntekänslighet (%)	8	9	-	-
Snittränta (%)	1,65	1,46	1,09	1,20

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 064 250	2 820 156	-5 888 511	134 661
Disposition enligt föreningsstämma			134 661	-134 661
Avsättning till underhållsfond		448 317	-448 318	
Årets resultat				68 878
Vid årets slut	22 064 250	3 268 473	-6 202 168	68 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 753 850
Årets resultat före fondförändring	68 878
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-448 318
Summa över/underskott	-6 133 290

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 133 290
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 201 544	2 079 492
Övriga rörelseintäkter	3	172 753	216 569
Summa rörelseintäkter		2 374 297	2 296 061
		2 374 297	2 296 061
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-105 195	-52 570
Driftskostnader	5	-1 178 470	-1 102 496
Övriga kostnader	6	-122 066	-125 346
Personalkostnader	7	-104 839	-95 214
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-518 971	-518 974
Summa rörelsekostnader		-2 029 541	-1 894 600
Rörelseresultat		344 756	401 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 933	787
Räntekostnader		-285 811	-267 587
Summa finansiella poster		-275 878	-266 800
Resultat efter finansiella poster		68 878	134 661
Resultat före skatt		68 878	134 661
Årets resultat		68 878	134 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	35 923 621	36 434 053
Inventarier, maskiner och installationer	10	50 005	58 544
		<u>35 973 626</u>	<u>36 492 597</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		-	5 000
		-	5 000
		<u>-</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 973 626</u>	<u>36 497 597</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 183	1 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 292	53 202
		<u>99 475</u>	<u>55 128</u>
Kassa och bank	12	1 043 133	1 427 413
Summa omsättningstillgångar		<u>1 142 608</u>	<u>1 482 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 116 234</u>	<u>37 980 138</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Underhållsfond		3 268 473	2 820 156
		<u>25 332 723</u>	<u>24 884 406</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 202 168	-5 888 511
Årets resultat		68 878	134 661
		<u>-6 133 290</u>	<u>-5 753 850</u>

Summa eget kapital		<u>19 199 433</u>	<u>19 130 556</u>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	<u>13 584 431</u>	<u>14 324 510</u>
		13 584 431	14 324 510

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 764 640	4 064 560
Leverantörsskulder		136 535	70 639
Skatteskulder		3 603	3 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>427 592</u>	<u>386 621</u>
		4 332 370	4 525 072

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 116 234</u>	<u>37 980 138</u>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 755	401 461
Avskrivningar	518 971	518 974
	863 726	920 435
Erhållen ränta	9 933	787
Erlagd ränta	-294 134	-267 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	579 525	653 635
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-39 347	34 508
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	115 541	-26 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 719	661 614
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 828 020	6 540 000
Amortering av låneskulder	-4 868 019	-7 180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 039 999	-640 000
Årets kassaflöde	-384 280	21 614
Likvida medel vid årets början	1 427 413	1 405 799
Likvida medel vid årets slut	1 043 133	1 427 413

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

8-10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 906 284	1 798 296
Hyror bostäder	295 260	281 196
Summa	2 201 544	2 079 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	145 560	145 560
Överlåtelseavgifter	1 313	4 778
Övriga intäkter	25 880	66 231
Summa	172 753	216 569

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 20 499 kr i form av elstöd (etc)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	550
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 560	7 136
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 480	1 394
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 370	27 652
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 338	1 269
VA & sanitet, installationer	8 170	3 031
Värme, installationer	13 218	-
Ventilation, installationer	550	-
El, installationer	1 994	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 739	-
Markytor	25 753	-
Vattenskador	-977	8 663
Klottersanering	-	2 875
Summa	105 195	52 570

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	68 327	65 317
Teknisk förvaltning	224 295	222 750
Besiktningsskostnader	4 750	10 000
Snöröjning	81 352	11 468
Serviceavtal	16 684	19 464
Förbrukningsmaterial	8 083	34 204
El	54 056	80 613
Uppvärmning	334 318	288 057
Vatten och avlopp	123 059	102 607
Avfallshantering	49 079	54 454
Försäkringar	32 527	30 318
Systematiskt brandskyddsarbete	23 640	23 079
Hyressättningsavgift	332	332
Kabel-TV	48 374	47 510
Bredband	108 044	109 218
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 551	3 105
Summa	1 178 471	1 102 496

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	4 815	2 600
Förvaltningskostnader	88 721	87 759
Revision	19 150	21 106
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	9	-
Jurist- och advokatkostnader	-	2 706
Bankkostnader	350	1 808
IT-tjänster	3 221	3 359
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	5 800	2 258
Summa	122 066	125 346

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 749	72 450
Utbildning	1 619	-
Summa	80 368	72 450
Sociala avgifter	24 471	22 764
Summa	104 839	95 214

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	510 432	510 435
Inventarier, maskiner och installationer	8 539	8 539
Summa	518 971	518 974

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 868 214	27 868 214
-Mark	11 306 925	11 306 925
-Markanläggningar	21 970	21 970
	39 197 109	39 197 109
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	39 197 109	39 197 109
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 741 086	-2 230 650
-Markanläggningar	-21 970	-21 970
	-2 763 056	-2 252 620
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-510 432	-510 435
	-510 432	-510 435
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 273 488	-2 763 055
Redovisat värde	35 923 621	36 434 053
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 616 696	25 127 128
Mark	11 306 925	11 306 925
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Totalt taxeringsvärde	63 000 000	63 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	251 362	251 362
	251 362	251 362
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	251 362	251 362
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-192 818	-184 279
	-192 818	-184 279
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 539	-8 539
	-8 539	-8 539
 Utgående avskrivningar	-201 357	-192 818
 Redovisat värde	50 005	58 544

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	74 292	53 202
Summa	74 292	53 202

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	543 133	1 427 413
Placeringskonto SEB	500 000	-
Summa	1 043 133	1 427 413

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 764 640	4 064 560
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 584 431	14 324 510
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 349 071	18 389 070

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 349 071	18 389 070
Summa	17 349 071	18 389 070

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,90 %	Löst	3 828 020	-	3 828 020	-
SEB	3,77 %	2026-01-28	-	3 828 020	803 460	3 024 560
SEB	0,93 %	2025-06-28	4 429 850	-	93 259	4 336 591
SEB	1,48 %	2026-01-28	3 500 000	-	40 000	3 460 000
SEB*	0,45 %	2024-01-28	3 631 200	-	103 280	3 527 920
Sparbanken Syd	2,79 %	2025-03-05	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			18 389 070	3 828 020	4 868 019	17 349 071

*Lånet blev omlagt 2024-01-28 och är kapitalbundet till 2025-01-28 och följer 3M stibor, räntan blev 4,66%.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 223	95 215
Upplupna räntekostnader	8 325	28 069
Förutbetalda intäkter	182 455	178 486
Upplupna revisionsarvoden	19 700	19 300
Upplupna driftskostnader	113 889	65 551
Summa	427 592	386 621

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 708 000	20 708 000
Summa ställda säkerheter	20 708 000	20 708 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Darek Danielsson
Styrelseordförande

Joakim Magnusson

Markus Rasmusson

Hans Strömqvist

Sabine Schönangerer

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 02 2024 10:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662F9647D322D
MAJ 02 2024 10:45AM

Deltagare



Apr 29 2024 02:47PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2024 02:52PM	Darek Danielsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 02:53PM	 Darek Tomas Danielsson signerade dokumentet
Apr 29 2024 03:22PM	Markus Rasmusson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 04:29PM	 MARKUS RASMUSSEN signerade dokumentet
Apr 30 2024 09:15AM	Hans Strömqvist granskade dokumentet:
Apr 30 2024 09:16AM	 Hans Johnny Strömqvist signerade dokumentet
Apr 29 2024 02:58PM	Sabine Schönangerer granskade dokumentet:
Apr 29 2024 03:08PM	 SABINE SCHÖNANGERER signerade dokumentet
Maj 01 2024 09:09PM	Joakim Magnusson granskade dokumentet:
Maj 01 2024 09:17PM	 Joakim Emil Magnusson signerade dokumentet
Maj 02 2024 08:44AM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 02 2024 10:45AM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 02 2024 10:45AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krageholm, org. nr 769609-4759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krageholm för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krageholm för år 2023 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 förtlöpande 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, eller
- 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgänglig inför den ordinarie föreningsstämman under 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Krageholm 2023 (1)

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 02 2024 10:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66334F9C358F4
MAJ 02 2024 10:45AM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 02 2024 10:33AM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 10:34AM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 02 2024 10:45AM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 02 2024 10:45AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

