

Bostadsrättsföreningen Krageholm

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Krageholm
769609-4759
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krageholm, 769609-4759, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Henrik Gullbrandsen	Ordförande	2021
Johanna Gunneflo	Ledamot	2021
Gunilla Klingberg	Ledamot	2021
Sabine Schönangerer	Ledamot	2021
Darek Danielsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Kent Bengtsson	Suppleant	2021
Mattias Svensson	Suppleant	2021
Clara Johnsson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Camilla Norwood		
Linnéa Stränge		

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	2 rok	3 rok
7	23	13

Total tomtarea:	2524 kvm
Total bostadsarea:	2620 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2426 kvm
- varav hyresrättsarea:	194 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Cupola	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskiner	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 168 809 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

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 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av rummet för undercentralen.

Utfört underhåll	År
Byte värmecentral	2019
Nytt miljöhus	2018
Renovering fasad och balkonger	2018
Byte fönster och tak	2018
Relining	2013
Omläggning el	2014
Renoverat ventilationssystem	2013
OVK-besiktning	2013
Renoverat skorstenar	2013
Renovering tvättstugor	2013
Säkerhetsdörrar installerades	2011
Postboxar installerades	2011
Renoverat trappuppgångar	2009
Försett radiatorer med termostat och installerat nytt styrsystem	2009
Renovering av samtliga badrum	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 st överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 64 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 2021-04-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 177	2 104	2 074	1 970
Resultat efter finansiella poster	90	74	174	84
Förändring av underhållsfond	448	448	121	100
Resultat efter fondförändringar	-36	-37	53	-15
Soliditet %	48	48	47	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	723	709	717	717
Bostadshyra kr / kvm	1 359	1 258	911	871
Driftskostnad, kr / kvm	336	228	248	295
Ränta, kr / kvm	91	96	81	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	171	46	38
Lån, kr / kvm	7 584	7 696	7 790	5 212
Snittränta (%)	1,20	1,25	1,04	0,82

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

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

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	1 475 205	-4 729 013	73 742
Disposition enligt föreningsstämma			73 742	-73 742
Avsättning till underhållsfond		448 317	-448 317	
Årets resultat				90 266
Vid årets slut	22 064 250	1 923 522	-5 103 588	90 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 655 271
Årets resultat före fondförändring	90 266
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-448 317
Summa över/underskott	-5 013 322

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 013 322**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 018 055	1 958 093
Övriga rörelseintäkter	3	159 209	145 470
Summa rörelseintäkter		2 177 264	2 103 563
		2 177 264	2 103 563
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-168 809	-148 404
Driftskostnader	5	-879 243	-596 494
Övriga kostnader	6	-180 367	-422 719
Personalkostnader	7	-95 825	-87 726
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-524 370	-523 440
Summa rörelsekostnader		-1 848 614	-1 778 783
Rörelseresultat		328 650	324 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter		138	30
Räntekostnader		-238 498	-251 068
Summa finansiella poster		-238 360	-251 038
Resultat efter finansiella poster		90 290	73 742
Resultat före skatt		90 290	73 742
Årets resultat		90 266	73 742

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 152 237	37 656 710
Inventarier, maskiner och installationer	10	74 646	20 413
		<u>37 226 883</u>	<u>37 677 123</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 231 883</u>	<u>37 682 123</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 183	2 210
Övriga fordringar		1 931	35 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	91 717	26 954
		<u>94 831</u>	<u>64 168</u>
Kassa och bank	12	1 924 538	1 722 302
Summa omsättningstillgångar		<u>2 019 369</u>	<u>1 786 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 251 252</u>	<u>39 468 593</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Underhållsfond		1 923 522	1 475 205
		<u>23 987 772</u>	<u>23 539 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 103 588	-4 729 013
Årets resultat		90 266	73 742
		<u>-5 013 322</u>	<u>-4 655 271</u>
Summa eget kapital		<u>18 974 450</u>	<u>18 884 184</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13, 14	15 531 310	15 252 700
		<u>15 531 310</u>	<u>15 252 700</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	4 337 760	4 909 740
Leverantörsskulder		104 529	74 660
Skatteskulder		3 837	5 412
Övriga skulder		-	44 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	299 366	297 545
		<u>4 745 492</u>	<u>5 331 709</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 251 252</u>	<u>39 468 593</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 626	324 780
Avskrivningar	524 370	523 440
	852 996	848 220
Erhållen ränta	138	30
Erlagd ränta	-238 498	-251 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	614 636	597 182
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 663	-3 081
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 237	-277 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 736	316 279
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 130	-196 250
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 130	-196 250
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-293 370	-246 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-293 370	-246 740
Årets kassaflöde	202 236	-126 711
Likvida medel vid årets början	1 722 302	1 849 013
Likvida medel vid årets slut	1 924 538	1 722 302

- (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 BFNAR 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

50-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-8 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 754 427	1 720 024
Hyror bostäder	263 628	238 069
Summa	2 018 055	1 958 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	145 560	145 380
Överlåtelseavgifter	5 895	-
Övriga intäkter	7 754	90
Summa	159 209	145 470

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 432	10 621
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 681	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 180
VA & sanitet, installationer	-	36 998
Värme, installationer	9 075	-
Ventilation, installationer	3 431	-
El, installationer	2 575	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 865
Vattenskador	123 615	58 232
Klottersanering	-	25 508
Summa	168 809	148 404

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	60 070	60 588
Teknisk förvaltning	140 004	37 799
Besiktningskostnader	18 954	-
Snöröjning	938	3 430
Serviceavtal	10 167	-
Förbrukningsmaterial	311	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 038	-
El	34 578	45 428
Uppvärmning	299 966	286 560
Vatten och avlopp	96 759	92 571
Avfallshantering	52 840	44 055
Försäkringar	26 954	26 063
Systematiskt brandskyddsarbete	15 844	-
Kabel-TV	8 940	-
Bredband	107 925	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 956	-
Summa	879 243	596 494

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 001
Kontorsmaterial och trycksaker	453	-
Tele och post	2 501	162 348
Förvaltningskostnader	112 332	210 358
Revision	32 625	16 125
Jurist- och advokatkostnader	2 544	22 344
Bankkostnader	717	-
IT-tjänster	4 229	-
Övriga externa tjänster	15 169	10 272
Övriga externa kostnader	9 797	271
Summa	180 367	422 719

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	73 650	69 750
Utbildning	1 369	-
Summa	75 019	69 750
Sociala avgifter	20 806	17 976
Summa	95 825	87 726

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	504 472	498 583
Inventarier, maskiner och installationer	19 898	24 857
Summa	524 370	523 440

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 570 004	27 570 004
-Mark	11 306 925	11 306 925
-Markanläggningar	21 970	21 970
	<u>38 898 899</u>	<u>38 898 899</u>
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	38 898 899	38 898 899
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 220 219	-721 637
-Markanläggningar	-21 970	-21 970
	<u>-1 242 189</u>	<u>-743 607</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-504 472	-498 583
	<u>-504 472</u>	<u>-498 583</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 746 661	-1 242 190
Redovisat värde	37 152 237	37 656 710
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 845 312	26 349 785
Mark	11 306 925	11 306 925
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>51 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	51 000 000	51 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	177 534	177 534
	<u>177 534</u>	<u>177 534</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	74 131	-
	<u>74 131</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	251 665	177 534
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-157 121	-132 264
	<u>-157 121</u>	<u>-132 264</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 898	-24 857
	<u>-19 898</u>	<u>-24 857</u>
 Utgående avskrivningar	-177 019	-157 121
 Redovisat värde	74 646	20 413

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	91 717	26 954
Summa	91 717	26 954

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 924 538	145 611
Transaktionskonto Klientmedel hos SBC	-	1 576 691
Summa	1 924 538	1 722 302

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 337 760	4 909 740
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 531 310	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	15 252 700
Summa	19 869 070	20 162 440

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 869 070	20 162 440
Summa	19 869 070	20 162 440

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,10 %	2022-01-28	3 920 000	-	40 000	3 880 000
SEB	0,88 %	2022-05-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	1,90 %	2023-01-28	4 138 400	-	103 460	4 034 940
SEB	0,97 %	2021-01-28	4 441 040	-	103 280	4 337 760
SEB	0,93 %	2025-06-28	4 663 000	-	46 630	4 616 370
Summa			20 162 440	-	293 370	19 869 070

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 242	89 694
Upplupna räntekostnader	8 216	8 646
Förutbetalda intäkter	125 696	145 611
Upplupna revisionsarvoden	16 500	-
Upplupna driftskostnader	55 712	53 594
Summa	299 366	297 545

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 708 000	20 708 500
Summa ställda säkerheter	20 708 000	20 708 500

Underskrifter

Malmö , 2021- -

Henrik Gullbrandsen
Styrelseordförande

Johanna Gunneflo

Gunilla Klingberg

Sabine Schönangerer

Darek Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Peter Cederblad KPMG

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

GULLBRANDSEN HENRIK

d22f214e-fe51-49ad-92c6-f66a2ed6e95d - 2021-04-27 15:00:47 UTC +03:00

BankID - 631406ab-1641-4799-846b-9a615ffaaec9 - SE

GUNNEFLO JOHANNA

3b638dee-4d99-46fd-83e8-186c9a1afb9f - 2021-04-27 17:38:31 UTC +03:00

BankID - 62dcb83a-dd46-45a9-9651-042f9f524e53 - SE

KLINGBERG GUNILLA

54516adc-a0a2-4536-b785-6534da4297e5 - 2021-04-27 18:37:25 UTC +03:00

BankID - 16e93cf7-40b4-49ac-baeb-0385332bd94b - SE

SCHÖNANGERER SABINE

7d30d82e-4c06-4d23-aa21-cf0e9caf6e - 2021-04-27 20:39:58 UTC +03:00

BankID - 75037177-3e98-4921-8854-d1c50cf50f8a - SE

Tomas Danielsson Darek

16c13b5b-ba82-4681-ae60-6889362af1fe - 2021-04-27 21:44:46 UTC +03:00

BankID - 352c619f-60e5-4ce4-91f6-ae3eba59a7ed - SE

CEDERBLAD PETER

38774112-a938-403a-a7cc-23b0053c6e52 - 2021-04-27 22:57:26 UTC +03:00

BankID - c02f171a-ce53-4a8f-b92d-cd716488e5af - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 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 31 december 2020 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 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 huruvida 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 huruvida 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 för Brf Krageholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 27 april 2021

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

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 driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

