

Bostadsrättsföreningen Krageholm

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Krageholm

Org.nr: 769609-4759

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krageholm, 769609-4759, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Markus Rasmusson	2026
Ledamot	Hans Strömqvist	2026
Ledamot	Elin Hesslefors	2026
Ledamot	Jesper Svensson	2026
Suppleant	Viktor Rosdahl	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisorer

Auktoriserad revisor	Niklas Bromér Azets Revision & Rådgivning
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marianne Wallner Wickman
Kia Sjölin

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 1945. Fastighetens adresser är Kilian Zollsgatan 31 A-C.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia Sverige
Bredband	Telia Sverige
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Serviceavtal tvättmaskiner	EP-Service kyl & maskin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 85 288 kr (131 762 kr 2024) och planerat underhåll för 268 717 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-01 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 448 317 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.



Tidigare utfört underhåll	År
Installation av avgasare i värmecentralen	2025
Putsning och målning av väggar i källare	2025
OVK-besiktning genomförd (godkänd i början av 2026)	2025
Justering av dagvattenbrunn och stuprör på gården	2024
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 räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår vatten, värme och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 483	2 397	2 374	2 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 248	- 63	69	135
Förändring av underhållsfond, tkr	180	448	448	448
Resultat efter fondförändringar, tkr	-493	-511	-379	-313
Sparande, kr/kvm	206	174	224	249
Soliditet, (%)	52	52	52	50
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	877	861	845	800
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	87	86	85
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	817	801	786	741
Bostadshyra, kr/kvm	1 677	1 522	1 522	1 449
Driftkostnad, kr/kvm	457	432	450	421
Energikostnad, kr/kvm	219	206	195	180
Ränta, kr/kvm	146	169	109	102
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	171	171	171	171
Skuldsättning, kr/kvm	6 286	6 416	6 622	7 019
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 789	6 929	7 151	7 580
Räntekänslighet, (%)	8	8	8	9
Snittränta, (%)	2.33	2.63	1.65	1.46

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen genomför kontinuerliga utvärderingar av de avgiftsnivåer som är nödvändiga för att säkerställa att föreningen kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Baserat på dessa utvärderingar justeras avgifterna i enlighet med de identifierade behoven.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 064 250	3 716 790	- 6 581 607	- 63 167
Disposition enligt föreningsstämma			-63 167	63 167
Avsättning till underhållsfond		448 317	-448 317	
Anspråktagande av underhållsfond		-268 717	268 717	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 247 706
Vid årets slut	22 064 250	3 896 390	- 6 824 374	- 247 706

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 644 774
Årets resultat före fondförändring	- 247 706
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 448 317
Anspråktagande av underhållsfond	268 717
Summa över/underskott	- 7 072 080

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 7 072 080
Totalt	- 7 072 080

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 308 622

2 239 644

Övriga rörelseintäkter

3

174 409

157 467

Summa rörelseintäkter

2 483 031

2 397 111

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-85 288

-131 762

Planerat underhåll

5

-268 717

0

Driftskostnader

6

-1 197 032

-1 131 920

Övriga kostnader

7

-173 330

-144 879

Personalkostnader

8

-115 912

-113 223

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-518 967

-518 974

Summa rörelsekostnader

-2 359 246

-2 040 758

RÖRELSERESULTAT

123 785

356 353

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

11 510

22 141

Räntekostnader

-383 001

-441 661

Summa finansiella poster

-371 491

-419 520

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-247 706

-63 167

RESULTAT FÖRE SKATT

-247 706

-63 167

ÅRETS RESULTAT

-247 706

-63 167



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	34 902 756	35 413 185
Inventarier, maskiner och installationer	12	32 929	41 467
Summa materiella anläggningstillgångar		34 935 685	35 454 652
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 935 685	35 454 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 191	26 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	161 683	168 041
Kundfordringar		2 955	0
Summa kortfristiga fordringar		191 829	194 389
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	899 747	1 057 417
Summa kassa och bank		899 747	1 057 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 091 576	1 251 806
SUMMA TILLGÅNGAR		36 027 261	36 706 458



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Underhållsfond		3 896 390	3 716 790
Summa bundet eget kapital		25 960 640	25 781 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 824 374	-6 581 607
Årets resultat		-247 706	-63 167
Summa fritt eget kapital		-7 072 080	-6 644 774
SUMMA EGET KAPITAL		18 888 560	19 136 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	4 056 810	6 197 640
Summa långfristiga skulder		4 056 810	6 197 640
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 056 810	6 197 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	12 412 260	10 611 430
Leverantörsskulder		180 753	287 182
Skatteskulder		8 374	5 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	480 504	468 574
Summa kortfristiga skulder		13 081 891	11 372 552
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 081 891	11 372 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 027 261	36 706 458



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		123 785	356 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Avskr		518 967	518 974
Summa		642 752	875 328
Erhållen ränta		11 510	22 141
Erlagd ränta		-402 486	-441 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		251 776	455 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 560	-94 914
Förändring av rörelseskulder		-72 006	193 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		182 330	554 284
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 000 000	3 420 000
Amortering av låneskulde		-3 340 000	-3 960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-340 000	-540 000
Årets kassaflöde		-157 670	14 284
Likvida medel vid årets början		1 057 417	1 043 133
Likvida medel vid årets slut		899 747	1 057 417



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, BFNAR:2023:1, 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.

Materiella anläggningstillgångar:

	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Inventarier, maskiner och installationer	8-10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 983 254	1 944 384
Hyror bostäder	325 368	295 260
Totalt årsavgifter och hyror	2 308 622	2 239 644

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 840	2 390
Överlåtelseavgifter	14 552	7 045
Övriga intäkter	6 457	2 472
Kommunikation	145 560	145 560
Totalt övriga rörelseintäkter	174 409	157 467

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 922	13
Reparation bostäder	3 125	8 269
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 833	15 806
Värme, installationer	0	30 566
Reparation tvättstuga	13 452	8 783
Reparation el	13 908	0
Huskropp, tak	0	45 450
Vatten och avlopp	17 459	0
Markytor	5 250	22 875
Vattenskada	16 339	0
Totalt reparationer	85 288	131 762

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 396	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	44 500	0
VA & sanitet, installationer	202 821	0
Totalt planerat underhåll	268 717	0



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	60 220	54 271
Uppvärmning	360 286	343 675
Vatten och avlopp	153 701	142 096
Avfallshantering	23 482	24 958
Sotning	0	4 235
Serviceavtal	5 625	5 625
Besiktningkostnader	44 041	6 250
Systematiskt brandskyddsarbete	10 119	37 772
Fastighetskötsel	235 936	226 644
Snöröjning	31 433	22 807
Bredband	106 773	106 774
Kabel-TV	47 510	48 135
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	665	455
Försäkringar	37 529	34 364
Förbrukningsmaterial	5 055	3 437
Hyressättningsavgift	525	332
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 132	70 090
Totalt driftskostnader	1 197 032	1 131 920

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	114 925	107 350
Revision	25 600	20 300
Tele och post	6 040	6 690
Självrisker vid skada	18 117	0
Jurist- och advokatkostnader	4 303	3 728
Bankkostnader	1 307	1 244
IT-tjänster	2 239	3 968
Övriga externa kostnader	800	1 600
Totalt övriga kostnader	173 330	144 879

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	27 712	27 274
Styrelsearvode	88 200	85 949
Totalt personalkostnader	115 912	113 223

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	510 429	510 436
Inventarier, maskiner och installationer	8 538	8 538
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	518 967	518 974

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 708 000	20 708 000
Summa:	20 708 000	20 708 000



Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	27 868 214	27 868 214
Mark	11 306 925	11 306 925
Markanläggningar	21 970	21 970
Utgående anskaffningsvärden	39 197 109	39 197 109
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 761 954	- 3 251 518
Markanläggningar	- 21 970	- 21 970
Årets avskrivning på byggnader	- 510 429	- 510 436
Utgående avskrivningar	-4 294 353	-3 783 924
Utgående redovisat värde	34 902 756	35 413 185
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 595 831	24 106 260
Mark	11 306 925	11 306 925
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	26 000 000
	64 000 000	63 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	64 000 000	63 000 000
	64 000 000	63 000 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	251 362	251 362
Utgående anskaffningsvärden	251 362	251 362
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 209 895	- 201 357
Årets avskrivningar	- 8 538	- 8 538
Utgående avskrivningar	- 218 433	- 209 895
Utgående redovisat värde	32 929	41 467
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	161 683	168 041
Summa	161 683	168 041
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	371 423	538 196
Transaktionskonto Sparbanken Syd	0	-6
Placeringskonto SEB	528 324	519 227
Summa	899 747	1 057 417
Not 15. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 412 260	10 611 430
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 056 810	6 197 640
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 469 070	16 809 070



Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst	3,13 %	0	3 224 640
SEB	Löst	0,93 %	0	4 243 330
Sparbanken Syd	Löst	2,79 %	0	3 000 000
SEB	2026-01-28	1,48 %	3 380 000	3 420 000
SEB	2026-01-28	2,33 %	3 121 360	0
SEB	2026-01-28	3,77 %	2 817 640	2 921 100
SEB	2026-03-28	2,73 %	3 000 000	0
SEB	2027-06-28	2,47 %	4 150 070	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 469 070	16 809 070
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 412 260	-10 611 430
			4 056 810	6 197 640

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	128 340	112 955
Upplupna räntekostnader	12 531	32 017
Förutbetalda intäkter	224 399	215 307
Upplupna revisionsarvoden	23 600	20 500
Upplupna kostnader	91 634	87 795
Summa	480 504	468 574



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Markus Rasmusson
Ordförande

Hans Strömqvist
Ledamot

Elin Hesslefors
Ledamot

Jesper Svensson
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 22:01

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 04.05.2026 06:58

DOCUMENT ID:

BkUFvoB0-e

ENVELOPE ID:

r18Yvir0Ze-BkUFvoB0-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Krageholm.pdf

18 pages

SHA-512:

57fbb8ab282d8fb5aab366bd861d24d3193fcb525f8c60bab0fd17e146b06b59a64266162f10b10d0e1703334206af229f1f2e11a333f6cb166ed8a9755beae5

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARKUS PETER RASMUSSON	 Signed	04.05.2026 07:08	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 06:59	Low	
Jesper Erik Egon Svensson	 Signed	04.05.2026 20:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 19:58	Low	
ELIN HESSLEFORS	 Signed	05.05.2026 20:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 19:54	Low	
Hans Johnny Strömquist	 Signed	06.05.2026 17:55	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 17:55	Low	
Niklas Franz Bromér	 Signed	06.05.2026 22:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 21:59	Low	

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

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Krageholm, org.nr 769609-4759.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krageholm för år 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 uppger, 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Krageholm för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



RB Brf Krageholm 2025.pdf

(472011 byte)

SHA-512: 922addb5c52cd7aa17f99cb9cb70d75345704
adb8ab648f8fd4a59768451d11392e203547e396a242e9
245bb53a9a819ecc0f32d4fe73152b36216b52ae65caa

Underskrifter

2026-05-06 22:01:20 (CET)



Niklas Franz Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

01d4f9fdd4281b4095a6ed194c7e4edd8355680b4e033393aabb82687617210931c0e30055c0d89f0fc9a859b726aaf2ef0c2f85c8bc3836f48720d352485266



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

