

Årsredovisning 2024

Brf Krageholm 3

769611-2569



Välkommen till årsredovisningen för Brf Krageholm 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krageholm3	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 131 bostadsrätter om totalt 8 774 kvm och 18 lokaler om 709 kvm. Byggnadernas totalyta är 9900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Magnus Höglund	Ordförande
Anton Matteoni	Ledamot
Hans Annellsson	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Roy Tonni Valentin Andersson	Ledamot
Fredrik Kronkvist	Suppleant
Kihlberg, Marie	Suppleant
Renato Mirkoski	Suppleant

Valberedning

Ib Rosvall
Lennart Ohrås

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor Ey

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över en period om 50 år (2019-2049). Enligt underhållsplanen är det en genomsnittlig underhålls- och investeringsbehov om 3 635 864kr per år.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2006** ● Rörstamsbyte gjort i delar av Sergels väg
- 2007-2007** ● Nya armaturer och elledningar i hela fastigheten
- 2008-2008** ● Staket uppsatt runt fastigheten
Nytt tak lagt på KZG 27
Ny tvättstuga Tessins väg
- 2009-2013** ● Stambyte
- 2012-2012** ● Nya hissar Sergels väg samt KZG 27 D
- 2019-2020** ● Renovering av tvättstugor KZG 27
- 2020-2022** ● Dränering runt samtliga fastigheter
Renovering av garaget
- 2022** ● Ny Hiss KZG 27 C
Renovering av innergården och ny lekplats
- 2023** ● Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Renovering av samtliga balkonger
- 2024** ● Nytt Porttelefonsystem
- 2024-2025** ● Byte av stuprör samt takbrunnar KZG 27
- 2025** ● Nya Hissar KZG 27 A och 27 B
Nytt papptak ovanför affärslokaler
Uppfräschning av källarfönster och portar

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Sydsverige Entreprenad AB
Relining av avloppsstammar	Proline Syd AB
Renovering av balkonger	MORNEON Fasad AB
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 avslutades balkongrenoveringen och föreningen har även bytt samtliga porttelefoner

Under 2024 påbörjade föreningen ett projekt med målet att uppgradera alla elcentraler samt byta äldre elledningar i gemensamma utrymmen, affärslokaler och till all ytterbelysning.

Verksamheten Skinglow som har hyrt en affärslokal ut mot Tessins väg har valt att säga upp sitt hyresavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av ökade kostnader för el, vatten, sophämtning och räntor beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 20% från och med den 1 januari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 187 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 749 361	8 181 794	7 806 893	7 511 315
Resultat efter fin. poster	-6 274 268	-702 384	-721 196	-1 025 351
Soliditet (%)	44	47	48	49
Yttre fond	4 301 136	3 160 136	2 196 164	2 352 194
Taxeringsvärde	224 915 000	224 915 000	224 915 000	178 022 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	999	823	785	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	85,3	87,1	89,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 019	9 753	9 221	9 316
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 648	8 540	8 429	8 514
Sparande per kvm totalyta, kr	161	298	217	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	39	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	142	124	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	215	199	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,61	1,33	1,35
Räntekänslighet (%)	11,03	11,85	11,75	12,05

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten för 2024 orsakas främst av högre avskrivningar och underhåll och styrelsen bevakar utvecklingen noga med hjälp av föreningens ekonom och justerar vid behov månadsavgiften inför varje budgetår. För 2025 höjdes avgiften med 4%. Det finns inga planer på att initiera större underhållsprojekt i närtid vilket möjliggör för föreningen att amortera på lånen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	69 950 053	-	-	69 950 053
Upplåtelseavgifter	10 120 997	-	-	10 120 997
Fond, yttre underhåll	3 160 136	-	1 141 000	4 301 136
Balanserat resultat	-5 502 491	-702 384	-1 141 000	-7 345 874
Årets resultat	-702 384	702 384	-6 274 268	-6 274 268
Eget kapital	77 026 312	0	-6 274 268	70 752 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 345 874
Årets resultat	-6 274 268
Totalt	-13 620 142
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	476 374
Balanseras i ny räkning	-14 096 516
	-13 620 142

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 749 361	8 181 794
Övriga rörelseintäkter	3	1 569	175 757
Summa rörelseintäkter		9 750 930	8 357 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 384 818	-4 280 746
Övriga externa kostnader	8	-500 159	-532 818
Personalkostnader	9	-252 962	-260 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 938 644	-2 816 964
Övriga rörelsekostnader		-4 932 451	0
Summa rörelsekostnader		-14 009 034	-7 891 477
RÖRELSERESULTAT		-4 258 104	466 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		224 296	159 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 240 459	-1 328 390
Summa finansiella poster		-2 016 163	-1 168 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 274 268	-702 384
ÅRETS RESULTAT		-6 274 268	-702 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	147 240 455	139 550 333
Markanläggningar	12	12 785 592	13 050 576
Maskiner och inventarier	13	62 039	106 739
Pågående projekt		1 611 123	6 295 255
Summa materiella anläggningstillgångar		161 699 210	159 002 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 699 210	159 002 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 875	92 036
Övriga fordringar	14	1 429 557	669 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	235 774	329 725
Summa kortfristiga fordringar		1 731 206	1 090 835
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 256 399	4 859 907
Summa kassa och bank		5 256 399	4 859 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 987 605	5 950 741
SUMMA TILLGÅNGAR		168 686 815	164 953 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		4 301 136	3 160 136
Summa bundet eget kapital		84 372 186	83 231 186
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 345 874	-5 502 491
Årets resultat		-6 274 268	-702 384
Summa ansamlad förlust		-13 620 142	-6 204 874
SUMMA EGET KAPITAL		70 752 044	77 026 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	37 985 000	48 038 332
Summa långfristiga skulder		37 985 000	48 038 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 529 082	36 505 000
Leverantörsskulder		986 185	2 010 903
Skatteskulder		28 193	26 576
Övriga kortfristiga skulder		43 112	35 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 363 199	1 311 344
Summa kortfristiga skulder		59 949 771	39 889 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 686 815	164 953 644

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 258 104	466 074
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	4 932 451	0
Årets avskrivningar	2 938 644	2 816 964
	3 612 991	3 283 038
Erhållen ränta	224 296	159 932
Erlagd ränta	-2 240 459	-1 328 390
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 596 828	2 114 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	120 097	-135 493
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-963 077	1 711 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	753 848	3 690 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 964 607	-8 638 852
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 603 030	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 567 637	-8 638 852
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 000 000	5 500 000
Amortering av lån	-1 029 250	-885 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 970 750	4 615 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 156 961	-333 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 525 480	5 858 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 682 441	5 525 480

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krageholm 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,39 - 4,48 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	2 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 659 776	7 130 351
Hysesintäkter, bostäder	188 256	175 702
Hysesintäkter, lokaler	500 883	485 484
Hysesintäkter, p-platser	294 298	281 581
Övriga intäkter	79 465	75 420
Kabel-TV/Bredband	2 040	2 040
Intäktsreduktion	-13 680	-13 680
Vatten	5 700	5 700
El	2 875	9 448
Värme	29 748	29 748
Summa	9 749 361	8 181 794

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-8
Elprisstöd	0	64 109
Övriga intäkter	714	5 554
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	106 102
Övriga rörelseintäkter	860	0
Summa	1 569	175 757

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	359 631	376 873
Besiktning och service	153 267	36 878
Städning	170 839	164 885
Trädgårdsarbete	1 379	26 583
Snöskottning	3 517	2 166
Övrigt	98 429	87 985
Summa	787 063	695 370

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 412
Försäkringsskador	0	4 600
Bostäder	23 534	114 622
Bostäder VVS	63 464	0
Lokaler	356 692	10 105
Tvättstuga	36 452	25 665
Trapphus/port/entr	1 856	2 566
Källarutrymmen	5 440	1 700
Soprum/miljöanläggning	16 152	7 857
Dörrar och lås/porttele	433 962	55 500
Övriga gemensamma utrymmen	0	23 125
VA	11 049	0
Värme	20 726	6 883
Ventilation	14 940	6 701
El	172 967	10 534
Hissar	44 710	57 660
Tak	68 750	0
Fönster	4 244	0
Gård/markytor	261 143	83 102
Garage och p-platser	15 274	16 137
Försäkringsärende/vattenskada	27 524	250 039
Summa	1 578 879	680 207

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	348 293	304 185
Uppvärmning	1 470 814	1 403 294
Vatten	471 297	416 481
Sophämtning	112 876	195 945
Summa	2 403 280	2 319 905

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	101 331	92 333
Övrigt	35 985	26 109
Bredband/Kabeltv	212 340	206 335
Fastighetsskatt	265 940	260 487
Summa	615 596	585 264

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	4	3 480
Förbrukningsmaterial	12 223	15 212
Övriga förvaltningskostnader	246 861	296 861
Juridiska kostnader	21 938	0
Revisionsarvoden	45 319	30 503
Ekonomisk förvaltning	167 940	163 308
Konsultkostnader	5 875	23 453
Summa	500 159	532 818

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	202 550	183 750
Löner, arbetare	7 250	33 250
Sociala avgifter	43 162	43 949
Summa	252 962	260 949

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 240 459	1 327 877
Övriga räntekostnader	0	513
Summa	2 240 459	1 328 390

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 422 166	158 570 469
Årets inköp	15 251 768	2 851 698
Utrangering	-5 603 030	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 070 904	161 422 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 871 833	-19 305 042
Årets avskrivning	-2 629 195	-2 566 791
Utrangering	670 579	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 830 449	-21 871 833
Utgående restvärde enligt plan	147 240 455	139 550 333
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 000</i>	<i>45 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 118 000	137 118 000
Taxeringsvärde mark	87 797 000	87 797 000
Summa	224 915 000	224 915 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 249 314	0
Årets inköp	0	13 249 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 249 314	13 249 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-198 738	0
Årets avskrivning	-264 984	-198 738
Utgående ackumulerad avskrivning	-463 722	-198 738
Utgående restvärde enligt plan	12 785 592	13 050 576

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	614 430	536 430
Inköp	0	78 000
Utgående anskaffningsvärde	614 430	614 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-507 691	-456 491
Avskrivningar	-44 700	-51 200
Utgående avskrivning	-552 391	-507 691
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 039	106 739

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 516	3 501
Nabo Klientmedelskonto	1 426 041	665 573
Summa	1 429 557	669 074

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 043	254 125
Försäkringspremier	34 475	32 371
Förvaltning	45 256	43 229
Summa	235 774	329 725

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2027-12-09	2,45 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2029-12-06	1,50 %	9 300 000	9 300 000
SBAB	2025-03-20	2,03 %	12 833 332	12 833 332
Stadshypotek	2028-09-01	1,34 %	9 000 000	9 000 000
SEB	2030-09-28	1,22 %	7 605 000	7 705 000
SEB	2025-09-28	2,86 %	7 375 000	7 475 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,33 %	2 360 750	2 795 000
SEB	2025-08-28	3,10 %	20 700 000	20 700 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,21 %	2 280 000	2 450 000
Stadshypotek	2025-09-30	3,05 %	2 925 000	2 985 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,36 %	2 940 000	
Stadshypotek	2025-03-01	4,58 %	2 955 000	
Stadshypotek			2 970 000	
Stadshypotek	2025-06-01	4,18 %	2 970 000	
Summa			95 514 082	84 543 332
Varav kortfristig del			57 529 082	36 505 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 571 582 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248	6 612
El	32 410	32 524
Uppvärmning	199 512	203 148
Utgiftsräntor	114 096	85 746
Vatten	40 083	37 325
Löner	84 856	84 856
Sociala avgifter	26 662	26 662
Förutbetalda avgifter/hyror	842 332	811 471
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	1 363 199	1 311 344

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 432 300	100 432 300

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anton Matteoni
Ledamot

Christian Magnus Höglund
Ordförande

Hans Annellsson
Ledamot

Marie Olsson
Ledamot

Renato Mirkoski
Suppleant (ersätter Tonni)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ey
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 07:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 09:21

DOCUMENT ID:

H17xj6ot-lg

ENVELOPE ID:

B1ggspstbxg-H17xj6ot-lg

DOCUMENT NAME:

Brf Krageholm 3, 769611-2569 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

79d40616e05ad55c6ae3c080b66bdf0d193a3eca54b7cc
8d9ce49c47e2e2d7a0b836ab6d4b57b1366f2c844b661
ad519a61114811d94598f0d1429c50c5c139a

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
1. Christian Magnus Höglund christian.hoglund@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:28 20.05.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
2. Marie Jeanette Olsson marie@enrotek.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:42 20.05.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.237.204.98
3. ANTON MATTEONI anton.matteoni@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:07 20.05.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.83
4. HANS GUNNAR PETER ANNELLSSON hans@annellssongs.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:36 20.05.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.232
5. Renato Mirkoski renatomirkoski@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 18:59 22.05.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.144.155
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 07:50 23.05.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.152

* 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 3, org.nr 769611-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 för år 2024.

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 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Krageholm 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 provar 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 07:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 09:21

DOCUMENT ID:

H1lejToK-ge

ENVELOPE ID:

SJZxspstbxx-H1lejToK-ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

db785a921eebd49c58de22edfc288e28cb9f37ea703d94
ce803c65c5848a473d7ab8d2d6e3dd521679db9bb909a
48856cf8926ce6e613b276e2268b6e78f75f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	23.05.2025 07:50	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	23.05.2025 07:42	Low	IP: 213.115.249.152

* 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

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

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