

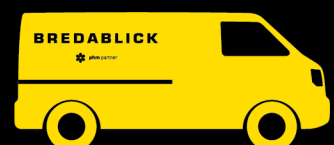
Bostadsrättsföreningen Krageholm

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Krageholm

Org.nr: 769609-4759

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Markus Rasmusson
Ledamot	Hans Strömqvist
Ledamot	Sabine Schönangerer
Ledamot	Joakim Magnusson
Ledamot	Philip Boström
Suppleant	Elin Hesslefors
Suppleant	Fredrik Nilsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025 (Avgått 2024-09-30)
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Viktor Rosdahl
Linnéa Johansson

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 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
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal tvättmaskiner	EP-Service kyl & maskin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 131 762 kr (105 195 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). 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

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 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 61 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 397	2 374	2 296	2 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 63	69	135	21
Förändring av underhållsfond, tkr	448	448	448	448
Resultat efter fondförändringar, tkr	-511	-379	-313	-426
Sparande, kr/kvm	174	224	249	204
Soliditet, (%)	52	52	50	50
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	861	845	800	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	86	85	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	801	786	741	738
Bostadshyra, kr/kvm	1 522	1 522	1 449	1 429
Driftkostnad, kr/kvm	432	450	421	440
Energikostnad, kr/kvm	206	195	180	165
Ränta, kr/kvm	169	109	102	79
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	171	171	171	171
Skuldsättning, kr/kvm	6 416	6 622	7 019	7 263
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 929	7 151	7 580	7 844
Räntekänslighet, (%)	8	8	9	
Snittränta, (%)	2.63	1.65	1.46	1.09

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt 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 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 064 250	3 268 473	- 6 202 168	68 878
Disposition enligt föreningsstämma			68 878	-68 878
Avsättning till underhållsfond		448 317	-448 317	
Anspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 63 167
Vid årets slut	22 064 250	3 716 790	- 6 581 607	- 63 167

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 133 290
Årets resultat före fondförändring	- 63 167
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 448 317
Summa över/underskott	- 6 644 774

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 644 774
Totalt	- 6 644 774

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 239 644

2 201 544

Övriga rörelseintäkter

3

157 467

172 753

Summa rörelseintäkter

2 397 111

2 374 297

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-131 762

-105 195

Driftskostnader

5

-1 131 920

-1 178 471

Övriga kostnader

6

-144 878

-122 065

Personalkostnader

7

-113 223

-104 839

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-518 974

-518 971

Summa rörelsekostnader

-2 040 757

-2 029 541

RÖRELSERESULTAT

356 354

344 756

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

22 141

9 933

Räntekostnader

-441 662

-285 811

Summa finansiella poster

-419 521

-275 878

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-63 167

68 878

RESULTAT FÖRE SKATT

-63 167

68 878

ÅRETS RESULTAT

-63 167

68 878



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	35 413 185	35 923 621
Inventarier, maskiner och installationer	11	41 467	50 005
Summa materiella anläggningstillgångar		35 454 652	35 973 626
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 454 652	35 973 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 348	25 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	168 041	74 292
Summa kortfristiga fordringar		194 389	99 475
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 057 417	1 043 133
Summa kassa och bank		1 057 417	1 043 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 251 806	1 142 608
SUMMA TILLGÅNGAR		36 706 458	37 116 234



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Underhållsfond		3 716 790	3 268 473
Summa bundet eget kapital		25 781 040	25 332 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 581 607	-6 202 168
Årets resultat		-63 167	68 878
Summa fritt eget kapital		-6 644 774	-6 133 290
SUMMA EGET KAPITAL		19 136 266	19 199 433
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	6 197 640	13 584 431
Summa långfristiga skulder		6 197 640	13 584 431
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 197 640	13 584 431
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	10 611 430	3 764 640
Leverantörsskulder		287 182	136 535
Skatteskulder		5 366	3 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468 574	427 592
Summa kortfristiga skulder		11 372 552	4 332 370
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 372 552	4 332 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 706 458	37 116 234



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	356 354	344 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	518 974	518 971
Summa	875 328	863 726
Erhållen ränta	22 141	9 933
Erlagd ränta	-441 662	-294 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	455 807	579 525
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-94 914	-39 347
Förändring av rörelseskulder	193 391	115 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 284	655 719
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 420 000	3 828 020
Amortering av låneskulde	-3 960 000	-4 868 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-1 039 999
Årets kassaflöde	14 284	-384 280
Likvida medel vid årets början	1 043 133	1 427 413
Likvida medel vid årets slut	1 057 417	1 043 133



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:

	År
Byggnader	10-100
Inventarier, maskiner och installationer	8-10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 944 384	1 906 284
Hyror bostäder	295 260	295 260
Totalt årsavgifter och hyror	2 239 644	2 201 544

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 390	0
Överlåtelseavgifter	7 045	1 313
Övriga intäkter	2 472	25 880
Kommunikation	145 560	145 560
Totalt övriga rörelseintäkter	157 467	172 753

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	45 450	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	13	13 480
Reparation bostäder	8 269	0
Reparation markytor	22 875	25 753
Vattenskador	0	-978
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 783	17 560
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 806	15 370
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	8 338
VA & sanitet, installationer	0	8 170
Värme, installationer	30 566	13 218
Ventilation, installationer	0	550
El, installationer	0	1 994
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	1 739
Totalt reparationer	131 762	105 195

Not 5. Driftskostnader

	2024	2023
El	54 271	54 056
Uppvärmning	343 675	334 318
Vatten och avlopp	142 096	123 059
Avfallshantering	24 958	49 079
Sotning	4 235	0
Teknisk förvaltning	226 644	224 295
Serviceavtal	5 625	16 684
Besiktningsskostnader	6 250	4 750
Systematiskt brandskyddsarbete	37 772	23 640
Snöröjning	22 807	81 352
Bredband	106 774	108 044
Kabel-TV	48 135	48 374
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	455	1 552
Försäkringar	34 364	32 527
Förbrukningsmaterial	3 437	8 083
Hyressättningsavgift	332	332
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 090	68 327
Totalt driftskostnader	1 131 920	1 178 471



Not 6. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	107 350	88 721
Revision	20 300	19 150
Tele och post	6 690	4 815
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	9
Jurist- och advokatkostnader	3 728	0
Bankkostnader	1 244	350
IT-tjänster	3 968	3 221
Övriga externa kostnader	1 599	5 800
Totalt övriga kostnader	144 879	122 066

Not 7. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	27 274	24 471
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	1 619
Styrelsearvode	85 949	78 749
Totalt personalkostnader	113 223	104 839

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

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	510 436	510 432
Inventarier, maskiner och installationer	8 538	8 539
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	518 974	518 971

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 708 000	20 708 000
Summa:	20 708 000	20 708 000



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 3 251 518	- 2 741 086
Markanläggningar	- 21 970	- 21 970
Årets avskrivning på byggnader	- 510 436	- 510 432
Utgående avskrivningar	-3 783 924	-3 273 488
Utgående redovisat värde	35 413 185	35 923 621
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 106 260	24 616 696
Mark	11 306 925	11 306 925
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	63 000 000	63 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
	63 000 000	63 000 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	251 362	251 362
Utgående anskaffningsvärden	251 362	251 362
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 201 357	- 192 818
Årets avskrivningar	- 8 538	- 8 539
Utgående avskrivningar	- 209 895	- 201 357
Utgående redovisat värde	41 467	50 005
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	168 041	74 292
Summa	168 041	74 292
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	538 196	543 133
Transaktionskonto Sparbanken Syd	-6	0
Placeringskonto SEB	519 227	500 000
Summa	1 057 417	1 043 133
Not 14. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 611 430	3 764 640
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 197 640	13 584 431
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 809 070	17 349 071



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2026-01-28	3,77 %	2 921 100	3 024 560
SEB	2025-06-28	0,93 %	4 243 330	4 336 591
SEB	2026-01-28	1,48 %	3 420 000	3 460 000
SEB	Löst	0,45 %	0	3 527 920
Sparbanken Syd**	2025-03-05	2,79 %	3 000 000	3 000 000
SEB*	2025-01-28	3,13 %	3 224 639	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 809 069	17 349 071

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

*Lånet blev omlagt hos SEB, per villkorsändringsdagen, är kapitalbundet till 2026-01-28, räntan följer 3M Stibor (blev 2,87 % vid omläggning).

**Lånet blev omlagt till SEB per villkorsändringsdagen, räntan är 2,73% och är fast till 2026-03-28

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	112 955	103 223
Upplupna räntekostnader	32 017	8 325
Förutbetalda intäkter	215 307	182 455
Upplupna revisionsarvoden	20 500	19 700
Upplupna kostnader	87 796	113 889
Summa	468 575	427 592



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Markus Rasmusson
Ordförande

Hans Strömqvist
Ledamot

Sabine Schönangerer
Ledamot

Joakim Magnusson
Ledamot

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

KPMG
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 21:01

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 12.05.2025 14:30

DOCUMENT ID:
Bkgbk5Pybxx

ENVELOPE ID:
HkgekcPyble-Bkgbk5Pybxx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Krageholm.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARKUS PETER RASMUSSEN	Signed	12.05.2025 14:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/10/26)
	Authenticated	12.05.2025 14:36	Low	
Joakim Emil Magnusson	Signed	12.05.2025 14:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/27)
	Authenticated	12.05.2025 14:41	Low	
SABINE SCHÖNANGERER	Signed	12.05.2025 16:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/08/01)
	Authenticated	12.05.2025 16:48	Low	
Hans Johnny Strömqvist	Signed	12.05.2025 20:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/09/04)
	Authenticated	12.05.2025 20:40	Low	
Niklas Bromér	Signed	12.05.2025 21:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
	Authenticated	12.05.2025 20:59	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krageholm 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 utvärderar, 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. 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 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 revisionssed 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Krageholm 2024
(1).pdf

(485614 byte)
SHA-512: 4bdfdb75f18bf35cd39038ae941e93d9b625c
263b8910275afd9b69fc4e3b66eaae21ee47f832f61d85
e4a3a08998dd08ba44be76a3125ae6f82fc6ef730aac3

Underskrifter

2025-05-12 21:01:24 (CET)



Niklas Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:
9118618f6ae7d67ab4aaf4d6c296a89f6beaccb669cbb8dcd9d40820bed1985416fd3ac53acd0e5284b880de73867aef1d9ff386b91ef7790de1734402ae583
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

