

Årsredovisning för
Brf Krageholm
769609-4759
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krageholm, 769609-4759, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Darek Danielsson	Ordförande	2023
Frida Bank	Ledamot	2023
Markus Rasmusson	Ledamot	2023
Hans Strömqvist	Ledamot	2023
Sabine Schönangerer	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Fredrik Nilsson	Suppleant	2023
Philip Boström	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor
------	----------------------

Valberedning

Gunilla Klingberg
Viktor Rasdahl

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telia Sverige	Kabel-TV
Telia Sverige	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Serviceavtal skadedjursbekämpning
EP-Service Kyl & Maskin	Serviceavtal tvättutrustning

Reparationer och underhåll

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 570 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-01 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 448 317 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 8 st överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 63 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 296	2 221	2 177	2 104
Resultat efter finansiella poster	135	21	90	74
Förändring av underhållsfond	448	448	448	448
Resultat efter fondförändringar	-313	-426	-358	-375
Sparande kr / kvm	249	204	235	228
Soliditet %	50	50	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	741	738	731	709
Bostadshyra kr / kvm	1 449	1 429	1 359	1 258
Driftskostnad, kr / kvm	421	440	340	228
Energikostnad kr / kvm	180	178	165	162
Ränta, kr / kvm	102	79	92	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	171	171	171
Lån, kr / kvm	7 019	7 263	7 662	7 696
Räntekänslighet (%)	10	11	11	12
Snittränta (%)	1,46	1,09	1,20	1,25

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 064 250	2 371 839	-5 461 639	21 445
Disposition enligt föreningsstämma			21 445	-21 445
Avsättning till underhållsfond		448 317	-448 317	
Årets resultat				134 661
Vid årets slut	22 064 250	2 820 156	-5 888 511	134 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 440 194
Årets resultat före fondförändring	134 661
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-448 317
Summa över/underskott	-5 753 850

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 753 850**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 079 492	2 066 708
Övriga rörelseintäkter	3	216 569	153 948
Summa rörelseintäkter		2 296 061	2 220 656
		2 296 061	2 220 656
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-52 570	-103 478
Driftskostnader	5	-1 102 496	-1 152 194
Övriga kostnader	6	-125 346	-125 133
Personalkostnader	7	-95 214	-97 390
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-518 974	-513 219
Summa rörelsekostnader		-1 894 600	-1 991 414
		-1 894 600	-1 991 414
Rörelseresultat		401 461	229 242
		401 461	229 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter		787	105
Räntekostnader		-267 587	-207 902
Summa finansiella poster		-266 800	-207 797
		-266 800	-207 797
Resultat efter finansiella poster		134 661	21 445
		134 661	21 445
Resultat före skatt		134 661	21 445
		134 661	21 445
Årets resultat		134 661	21 445
		134 661	21 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,16	36 434 053	36 944 488
Inventarier, maskiner och installationer	10	58 544	67 083
		<u>36 492 597</u>	<u>37 011 571</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 497 597</u>	<u>37 016 571</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 926	1 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 202	87 706
		<u>55 128</u>	<u>89 637</u>
Kassa och bank	12	1 427 413	1 405 799
Summa omsättningstillgångar		<u>1 482 541</u>	<u>1 495 436</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 980 138</u>	<u>38 512 007</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Underhållsfond		2 820 156	2 371 839
		<u>24 884 406</u>	<u>24 436 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 888 511	-5 461 639
Årets resultat		134 661	21 445
		<u>-5 753 850</u>	<u>-5 440 194</u>
Summa eget kapital		<u>19 130 556</u>	<u>18 995 895</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 324 510	11 389 070
		<u>14 324 510</u>	<u>11 389 070</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 064 560	7 640 000
Leverantörsskulder		70 639	103 805
Skatteskulder		3 252	5 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	386 621	378 121
		<u>4 525 072</u>	<u>8 127 042</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 980 138</u>	<u>38 512 007</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 461	229 242
Avskrivningar	518 974	513 219
	920 435	742 461
Erhållen ränta	787	105
Erlagd ränta	-267 587	-207 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	653 635	534 664
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	34 508	5 194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-26 529	79 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	661 614	619 168
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-297 907
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-297 907
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 540 000	3 837 760
Amortering av låneskulder	-7 180 000	-4 677 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	-840 000
Årets kassaflöde	21 614	-518 739
Likvida medel vid årets början	1 405 799	1 924 538
Likvida medel vid årets slut	1 427 413	1 405 799

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 798 296	1 789 496
Hyror bostäder	281 196	277 212
Summa	2 079 492	2 066 708

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	145 560	145 560
Överlåtelseavgifter	4 778	4 760
Övriga intäkter	66 231	3 628
Summa	216 569	153 948

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	550	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 136	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 394	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 652	14 755
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 269	1 100
VA & sanitet, installationer	3 031	20 200
Värme, installationer	-	3 037
El, installationer	-	563
Vattenskador	8 663	63 823
Klottersanering	2 875	-
Summa	52 570	103 478

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	65 317	62 737
Teknisk förvaltning	222 750	213 562
Besiktningkostnader	10 000	8 363
Snöröjning	11 468	15 038
Serviceavtal	19 464	29 790
Förbrukningsmaterial	34 204	3 511
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 436
El	80 613	51 600
Uppvärmning	288 057	311 804
Vatten och avlopp	102 607	104 208
Avfallshantering	54 454	44 194
Försäkringar	30 318	29 407
Systematiskt brandskyddsarbete	23 079	113 440
Hyressättningsavgift	332	952
Kabel-TV	47 510	41 420
Bredband	109 218	115 733
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 104	-
Summa	1 102 496	1 152 194

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	2 600	6 028
Förvaltningskostnader	87 759	91 739
Revision	21 106	16 288
Jurist- och advokatkostnader	2 706	5 666
Bankkostnader	1 808	1 045
IT-tjänster	3 359	2 239
Övriga externa tjänster	3 750	-
Övriga externa kostnader	2 259	2 129
Summa	125 346	125 133

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Utbildning	-	3 556
Summa	72 450	74 956
Sociala avgifter	22 764	22 434
Summa	95 214	97 390

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	510 435	505 959
Inventarier, maskiner och installationer	8 539	7 260
Summa	518 974	513 219

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 868 214	27 868 214
-Mark	11 306 925	11 306 925
-Markanläggningar	21 970	21 970
	<u>39 197 109</u>	<u>39 197 109</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	298 210
	<u>-</u>	<u>298 210</u>
Utgående anskaffningsvärden	39 197 109	39 495 319
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 230 651	-1 724 691
-Markanläggningar	-21 970	-21 970
	<u>-2 252 621</u>	<u>-1 746 661</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-510 435	-505 959
	<u>-510 435</u>	<u>-505 959</u>
Utgående avskrivningar	-2 763 056	-2 252 620
 Redovisat värde	36 434 053	36 944 488
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 127 128	25 637 563
Mark	11 306 925	11 306 925
 Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	51 000 000
Totalt taxeringsvärde	63 000 000	51 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	251 362	251 665
	<u>251 362</u>	<u>251 665</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer*	-	-303
	<u>-</u>	<u>-303</u>
	251 362	251 362
Utgående anskaffningsvärden		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-184 279	-177 019
	<u>-184 279</u>	<u>-177 019</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 539	-7 260
	<u>-8 539</u>	<u>-7 260</u>
	-192 818	-184 279
Redovisat värde	58 544	67 083

*Belopp beror på felaktig aktivering under 2020 som korrigerats under 2021.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	53 202	87 706
Summa	53 202	87 706

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 427 413	1 405 799
Summa	1 427 413	1 405 799

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 064 560	7 640 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 324 510	11 389 070
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 389 070	19 029 070

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	18 389 070	19 029 070
Summa	18 389 070	19 029 070

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,10 %	Löst	3 840 000	-	3 840 000	-
SEB	1,48 %	2026-01-28	-	3 540 000	40 000	3 500 000
SEB	0,88 %	Löst	3 000 000	-	3 000 000	-
SEB	1,90 %	2023-01-28*	3 931 480	-	103 460	3 828 020
SEB	0,45 %	2024-01-28	3 734 480	-	103 280	3 631 200
SEB	0,93 %	2025-06-28	4 523 110	-	93 260	4 429 850
Sparbanken Syd	2,79 %	2025-03-01	-	3 000 000	-	3 000 000
Summa			19 029 070	6 540 000	7 180 000	18 389 070

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

* Lånet amorterades med 700 000 kr samt kapitalbands 3 år hos SEB med en ränta på signeringsdatum på 3,77 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 215	93 834
Upplupna räntekostnader	28 069	7 385
Förutbetalda intäkter	178 486	168 273
Upplupna revisionsarvoden	19 300	16 600
Upplupna driftskostnader	65 551	92 029
Summa	386 621	378 121

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 708 000	20 708 000
Summa ställda säkerheter	20 708 000	20 708 000

Underskrifter

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

Darek Danielsson
Styrelseordförande

Frida Bank

Markus Rasmusson

Hans Strömqvist

Sabine Schönangerer

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

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor