

Årsredovisning 2025

Brf Krageholm 3

769611-2569



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Krageholm 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Krageholm3	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 9 900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Magnus Höglund	Ordförande
Hans Annellsson	Ledamot
Lone Merete Bjödstrup Jensen	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Renato Mirkoski	Ledamot
Anton Matteoni	Suppleant
Fredrik Kronkvist	Suppleant
Marie Kihlberg	Suppleant
Christian Grantz	Teknisk förvaltare

Valberedning

Oskar Olsson
Frida Lundqvist
Lennart Ohrås

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avsättning till underhållsfonden görs med 0,3% av taxeringsvärdet. Genomsnittliga investerings och underhållsbehovet är 3 729 093 per år enligt underhållsplanen.

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
- 2023-2024** ● Renovering av samtliga balkonger
- 2024** ● Nytt Porttelefonsystem
- 2024-2025** ● Byte av stuprör samt takbrunnar KZG 27
- 2025** ● Oljning av entréportar

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte av elcentraler och elledningar i allmänna utrymmen, pågår
- 2026** ● Byte av papptak över affärslokalerna
Byte av hiss Kilian Zollsgatan 27A

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Elektriker	Nordhammer Total EI AB
Fastighetsskötsel	Sydsverige Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad AB
Trädgårdsskötsel	Joäng mark och trädgård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under 2025 anlidade föreningen Croisette AB för att hitta nya hyresgäster till föreningens tre tomma affärslokaler.

Övriga uppgifter

Under året har trädgårdsgruppen arbetat för att skapa fina och trivsamma utemiljöer genom nyplantering av växter samt nya utemöbler. Styrelsen har fattat beslut om att utreda förutsättningarna för ett fönsterbyte och valde att anlita Projab AB. Därefter kallade föreningen till ett medlemsmöte där Projab och en fastighetsjurist informerade om processen för att ansöka om bygglov samt därefter utföra ett fönsterbyte.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 979 108	9 749 361	8 181 794	7 806 893
Resultat efter fin. poster	-1 369 919	-6 274 268	-702 384	-721 196
Soliditet (%)	42	44	47	48
Yttre fond	4 777 510	4 301 136	3 160 136	2 196 164
Taxeringsvärde	204 021 000	224 915 000	224 915 000	224 915 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	999	823	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	88,8	85,3	87,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 907	11 019	9 753	9 221
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 550	9 648	8 540	8 429
Sparande / kvm totalyta, kr	208	161	298	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	31	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	149	142	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	42	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	231	215	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,49	1,61	1,33
Räntekänslighet (%)	10,50	11,03	11,85	11,75

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten för år 2025 orsakades främst av högre räntekostnader, underhållsarbete och nyinvestering i föreningens utemiljö. Även föreningens kostnader för fjärrvärme och vatten ökade mer än förväntat. Som direkt åtgärd höjde styrelsen avgiften med 7% från och med 2026-01-01 och precis som föregående år bevakar styrelsen utvecklingen noga med hjälp av föreningens fastighetsekonom och justerar vid behov månadsavgien.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	69 950 053	-	-	69 950 053
Upplåtelseavgifter	10 120 997	-	-	10 120 997
Fond, yttre underhåll	4 301 136	-	476 374	4 777 510
Balanserat resultat	-7 345 874	-6 274 268	-476 374	-14 096 516
Årets resultat	-6 274 268	6 274 268	-1 369 919	-1 369 919
Eget kapital	70 752 044	0	-1 369 919	69 382 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 096 516
Årets resultat	-1 369 919
Totalt	-15 466 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	612 063
Att från yttre fond i anspråk ta	-288 810
Balanseras i ny räkning	-15 789 688
	-15 466 435

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 979 108	9 749 361
Övriga rörelseintäkter	3	1	1 569
Summa rörelseintäkter		9 979 109	9 750 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 244 765	-5 384 818
Övriga externa kostnader	9	-400 330	-500 159
Personalkostnader	10	-269 467	-252 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 143 815	-2 938 644
Övriga rörelsekostnader		0	-4 932 451
Summa rörelsekostnader		-9 058 376	-14 009 034
RÖRELSERESULTAT		920 733	-4 258 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 652	224 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 382 305	-2 240 459
Summa finansiella poster		-2 290 653	-2 016 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 369 919	-6 274 268
ÅRETS RESULTAT		-1 369 919	-6 274 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	145 280 459	147 240 455
Markanläggningar	13	12 520 608	12 785 592
Maskiner och inventarier	14	143 047	62 039
Pågående projekt	15	787 997	1 611 123
Summa materiella anläggningstillgångar		158 732 112	161 699 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 732 112	161 699 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 819	65 875
Övriga fordringar	16	1 354 637	1 429 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	337 142	235 774
Summa kortfristiga fordringar		1 747 598	1 731 206
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 325 423	5 256 399
Summa kassa och bank		2 325 423	5 256 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 073 022	6 987 605
SUMMA TILLGÅNGAR		165 805 134	168 686 815

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 071 050	80 071 050
Fond för yttre underhåll		4 777 510	4 301 136
Summa bundet eget kapital		84 848 560	84 372 186
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 096 516	-7 345 874
Årets resultat		-1 369 919	-6 274 268
Summa ansamlad förlust		-15 466 435	-13 620 142
SUMMA EGET KAPITAL		69 382 125	70 752 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	58 222 082	37 985 000
Summa långfristiga skulder		58 222 082	37 985 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	36 318 500	57 529 082
Leverantörsskulder		383 834	986 185
Skatteskulder		9 048	28 193
Övriga kortfristiga skulder		45 790	43 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 443 755	1 363 199
Summa kortfristiga skulder		38 200 927	59 949 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 805 134	168 686 815

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	920 733	-4 258 104
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	4 932 451
Årets avskrivningar	3 143 815	2 938 644
	4 064 548	3 612 991
Erhållen ränta	263	224 296
Erlagd ränta	-2 374 870	-2 240 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 689 941	1 596 828
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 284	120 097
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-545 697	-963 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 077 960	753 848
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 717	-4 964 607
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 603 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 717	-10 567 637
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	12 000 000
Amortering av lån	-973 500	-1 029 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-973 500	10 970 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-72 257	1 156 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 682 441	5 525 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 610 184	6 682 441

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krageholm 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,78 - 3,54 %
Byggnad	2,00 - 3,92 %
Fasader	2,19 %
Fönster	3,59 %
Dörrar & portar	1,39 - 4,48 %
Yttertak	3,27 %
Hissar	3,33 - 4,29 %
Installationer	4,11 %
Stamledningar VA	2,29 - 2,50 %
Ventilation	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 30,00 %

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 1 724 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 samt kortfristiga fordringar klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 005 712	8 659 776
Hysesintäkter, bostäder	194 252	188 256
Hysesintäkter, lokaler	370 055	500 883
Hysesintäkter, p-platser	303 943	294 298
Övriga intäkter	78 442	79 465
Kabel-TV/Bredband	2 040	2 040
Intäktsreduktion	-13 680	-13 680
Vatten	4 787	5 700
El	11 146	2 875
Värme	22 411	29 748
Summa	9 979 108	9 749 361

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-5
Övriga intäkter	0	714
Övriga rörelseintäkter	0	860
Summa	1	1 569

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	361 306	359 631
Besiktning och service	168 676	153 267
Städning	171 467	170 839
Trädgårdsarbete	9 410	1 379
Mark/gård/utemiljö Planteringar	432 826	0
Snöskottning	3 543	3 517
Övrigt	83 400	98 429
Summa	1 230 628	787 063

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	25 406	23 534
Bostäder VVS	56 221	63 464
Lokaler	4 371	356 692
Tvättstuga	53 413	36 452
Trapphus/port/entr	23 525	1 856
Källarutrymmen	10 077	5 440
Soprum/miljöanläggning	12 500	16 152
Dörrar och lås/porttele	30 584	433 962
Övriga gemensamma utrymmen	8 212	0
VA	8 794	11 049
Värme	0	20 726
Ventilation	5 710	14 940
El	48 521	172 967
Hissar	66 054	44 710
Tak	90 595	68 750
Fasader	6 937	0
Fönster	26 240	4 244
Balkonger	1 581	0
Gård/markytor	19 410	261 143
Garage och p-platser	25 647	15 274
Försäkringsärende/vattenskada	13 029	27 524
Summa	536 827	1 578 879

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	58 864	0
Trapphus/port/entr	161 875	0
El	2 911	0
Garage och p-platser	65 160	0
Summa	288 810	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	380 308	348 293
Uppvärmning	1 572 747	1 470 814
Vatten	504 530	471 297
Sophämtning	102 350	112 876
Summa	2 559 935	2 403 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 811	101 331
Övrigt	36 687	35 985
Bredband/Kabeltv	217 565	212 340
Fastighetsskatt	269 502	265 940
Summa	628 565	615 596

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 735	12 223
Programvaror	0	4
Övriga förvaltningskostnader	86 920	246 861
Juridiska kostnader	53 332	21 938
Revisionsarvoden	56 856	45 319
Ekonomisk förvaltning	175 957	167 940
Konsultkostnader	12 530	5 875
Summa	400 330	500 159

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	208 793	202 550
Löner, arbetare	10 500	7 250
Sociala avgifter	50 174	43 162
Summa	269 467	252 962

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 382 272	2 240 459
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	2 382 305	2 240 459

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 070 904	161 422 166
Årets inköp	894 348	15 251 768
Utrangering	0	-5 603 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 965 252	171 070 904
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 830 449	-21 871 833
Årets avskrivning	-2 854 344	-2 629 195
Utrangering	0	670 579
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 684 793	-23 830 449
Utgående restvärde enligt plan	145 280 459	147 240 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 000</i>	<i>45 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 268 000	137 118 000
Taxeringsvärde mark	85 753 000	87 797 000
Summa	204 021 000	224 915 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 249 314	13 249 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 249 314	13 249 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-463 722	-198 738
Årets avskrivning	-264 984	-264 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-728 706	-463 722
Utgående restvärde enligt plan	12 520 608	12 785 592

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	614 430	614 430
Årets inköp	105 495	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	719 925	614 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-552 391	-507 691
Årets avskrivning	-24 487	-44 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-576 878	-552 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 047	62 039

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 611 123	6 295 255
Årets investeringar	305 477	11 192 536
Omfört till Byggnad	-894 348	-15 876 667
Omfört till Inventarier	-105 495	0
Omfört till Resultaträkning	-128 760	0
Summa pågående arbeten	787 997	1 611 123

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 439	3 516
Övriga fordringar	68 437	0
Nabo Klientmedelskonto	1 284 761	1 426 041
Summa	1 354 637	1 429 557

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 842	156 043
Försäkringspremier	35 162	34 475
Förvaltning	45 749	45 256
Inkomsträntor	91 389	0
Summa	337 142	235 774

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	3 000 000	0
Summa	3 000 000	0

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
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	2029-03-15	3,23 %	12 833 332	12 833 332
Stadshypotek	2028-09-01	1,34 %	9 000 000	9 000 000
SEB	2030-09-28	1,22 %	7 505 000	7 605 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,58 %	7 275 000	7 375 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,64 %	2 112 250	2 360 750
SEB	2026-12-28	2,37 %	20 700 000	20 700 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,58 %	2 040 000	2 280 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,46 %	2 865 000	2 925 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,36 %	2 895 000	2 940 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,79 %	2 895 000	2 955 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,98 %	2 910 000	2 970 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,58 %	2 910 000	2 970 000
Summa			94 540 582	95 514 082
Varav kortfristig del			36 318 500	57 529 082

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 598 082 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	248
El	32 929	32 410
Uppvärmning	209 257	199 512
Utgiftsräntor	121 531	114 096
Vatten	43 580	40 083
Beräkn arvode bokslut	84 856	84 856
Beräknade uppl. sociala avifter	26 662	26 662
Förutbetalda avgifter/hyror	884 940	842 332
Beräknat revisionsarvode	40 000	23 000
Summa	1 443 755	1 363 199

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

100 432 300

2024-12-31

100 432 300

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tecknat hyresavtal med två nya lokalhyresgäster, en på Tessins väg och en på Killian Zollsgatan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Malmö

Christian Magnus Höglund
Ordförande

Hans Annellsson
Ledamot

Lone Merete Bjödstrup Jensen
Ledamot

Marie Olsson
Ledamot

Renato Mirkoski
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 19:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 17:02

DOCUMENT ID:

r14iYXcCWx

ENVELOPE ID:

HyNiFQ5CWg-r14iYXcCWx

DOCUMENT NAME:

Brf Krageholm 3, 769611-2569 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

5339460a99d65c5891d5ee2275892cb440a910a3e0a87034ac06b70db8c4ba13e650a0cb9b092f860c32f6d2be10ed29365d96bce9fae9c333f36b60fd60e3a8

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.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:05 07.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.193
2. MARIE JEANETTE OLSSON marie@enrotek.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:49 07.05.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 139.28.238.52
3. Lone Merete Bjödstrup Jensen lone_m_jensen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:51 07.05.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.206.143
4. Renato Mirkoski renatomirkoski@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:53 07.05.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.206.187
5. HANS GUNNAR PETER ANNELLSSON hans@annellssongs.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:32 07.05.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.206.208
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:10 07.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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



Shape the future
with confidence

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 19:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 17:02

DOCUMENT ID:

B11EjYXqRZg

ENVELOPE ID:

HkQjtQcRbl-B11EjYXqRZg

DOCUMENT NAME:

RB Krageholm 3.pdf

2 pages

SHA-512:

e94668f543655d8151e765e50e1fd2fdbf27e686130bbad
3a18923a2a504d3d01b972c60774ac642ed00dcffa701a
05875b880ed97a9bbad33a790561f1a84f5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	07.05.2026 19:10	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	07.05.2026 19:06	Low	IP: 85.24.130.243

* 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