

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krageholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Lars Olov Petter Arborelius	Ledamot
Carl Henrik Martin Gullbrandsen	Ledamot
Johanna Maria Gunneflo	Ledamot
Ingrid Gunilla Sofia Klingberg	Ledamot

Kent Håkan Bengtsson	Suppleant
Antonio Christian Aurelio Rivas	Suppleant
Sabine Schönangerer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Valberedning

Camilla Norrwood
Linnéa Stränge

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRAGEHOLM 7	2004	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

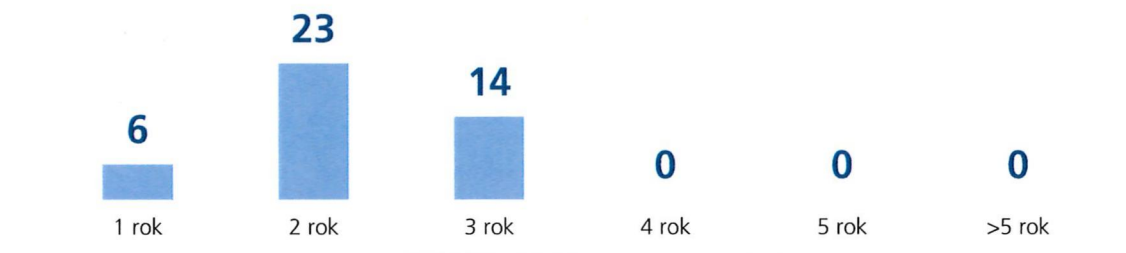
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 647 m², varav 2 647 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'LH' and 'P' with a checkmark.

Utfört underhåll	År
Byte av värmecentral	2019
Renovering av ramp till källaren	2018
Nytt miljöhus	2018
Renovering av fasad och balkonger	2017 - 2018
Byte av fönster och tak	2017 - 2018
Upprustning av tvättstugorna	2013
Relining	2013
Ny el, ledningar och elcentraler i samliga lägenheter och källare	2013 - 2014
Omläggning av fastighetens elförsörjning	2013 - 2014
Renovering av ventilationssystemet	2013
OVK besiktning	2013
Renovering av skrostenarna	2013
Fortsatt upprustning av tvättstugorna	2012 - 2013
Relining av Tubus System påbörjades	2012 - 2013
Dalock säkerhetsdörrar monterades	2011
Ny belysning med rörelsedetektorer monterades	2011
Postboxar monterades	2011
Omfogning och reparation av fasaden genomfördes	2010
Nya källarfönster av pansarglas monterades	2010
Trappuppgångarna A, B och C totalrenoverades	2009
Alla radiatorer har försetts med termostater och vi har installerat ett nytt styrsystem med tryckstyrda pumpar	2009
Samtliga fönster och balkonger målades	2007
Totalrenovering av samtliga badrum	2006
Tvättstugorna rustades upp med bl a nytt klinkergolv och installation av nya maskiner	2006
Stambyte av vattenledningar	1995

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024-12-31.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

Handwritten signatures and initials: "RA", "le", and a stylized signature.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	2 103 563	2 089 611
Finansiella intäkter	30	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	185
Ökning av långfristiga skulder	0	6 753 260
	2 103 593	8 843 075

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 255 343	1 325 196
Finansiella kostnader	251 068	211 601
Ökning av materiella anläggningstillgångar	196 250	8 525 704
Ökning av kortfristiga fordringar	3 081	0
Minskning av långfristiga skulder	246 740	0
Minskning av kortfristiga skulder	277 822	956 177
	2 230 304	11 018 678

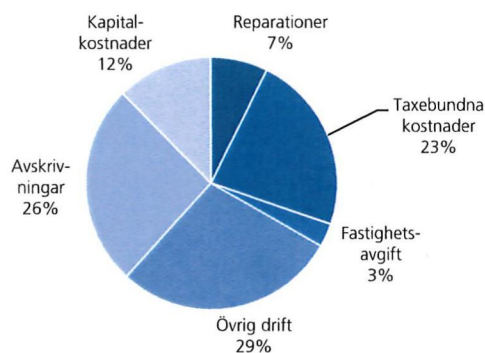
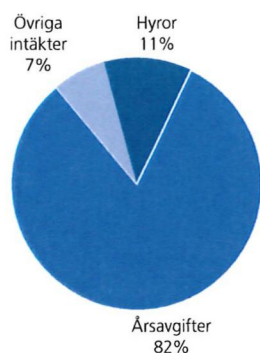
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	1 722 302	1 849 013
	-126 711	-2 175 603

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt fjärrvärmväxlare i undercentral.

Handwritten signatures and initials.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	717	717	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 227	911	871	898
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 220	8 637	5 779	5 867
Elkostnad/m ² totalyta	17	24	17	12
Värmekostnad/m ² totalyta	108	124	137	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	81	43	49
Soliditet (%)	48	47	55	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	174	84	230
Nettoomsättning (tkr)	2 104	2 074	1 970	1 994

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 647 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 972 000	0	0	14 972 000
Upplåtelseavgifter	7 092 250	0	0	7 092 250
Fond för yttre underhåll	1 475 205	448 317	0	1 026 888
S:a bundet eget kapital	23 539 455	448 317	0	23 091 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 729 013	-448 317	174 278	-4 454 974
Årets resultat	73 742	73 742	-174 278	174 278
S:a ansamlad förlust	-4 655 271	-374 575	0	-4 280 696
S:a eget kapital	18 884 184	73 742	0	18 810 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 280 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-448 317
summa balanserat resultat	-4 655 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 655 271
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 103 563	2 074 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 486
Summa rörelseintäkter		2 103 563	2 089 611

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-744 898	-755 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 719	-480 137
Personalkostnader	Not 6	-87 726	-89 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-523 440	-378 555
Summa rörelsekostnader		-1 778 783	-1 703 751

RÖRELSERESULTAT

324 780 **385 860**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 068	-211 601
Summa finansiella poster		-251 038	-211 582

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

73 742 **174 278**

ÅRETS RESULTAT

73 742 **174 278**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 656 710	37 959 042
Inventarier	Not 9	20 413	45 270
Summa materiella anläggningstillgångar		37 677 123	38 004 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 682 123	38 009 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 210	2 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 611 695	1 883 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 954	26 063
Summa kortfristiga fordringar		1 640 859	1 912 264
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		145 611	46
Summa kassa och bank		145 611	46
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 786 470	1 912 310
SUMMA TILLGÅNGAR		39 468 593	39 921 623

86 4
Rk 76

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 064 250	22 064 250
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 475 205	1 026 888
Summa bundet eget kapital		23 539 455	23 091 138

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 729 013	-4 454 974
Årets resultat		73 742	174 278
Summa fritt eget kapital		-4 655 271	-4 280 696

SUMMA EGET KAPITAL

18 884 184 **18 810 442**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 252 700	8 621 400
Summa långfristiga skulder		15 252 700	8 621 400

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 909 740	11 787 780
Leverantörsskulder		74 660	402 229
Skatteskulder		5 412	2 315
Övriga skulder		38 898	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	302 999	297 457
Summa kortfristiga skulder		5 331 709	12 489 781

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 468 593 **39 921 623**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Utemiljö K3	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	40 år	
Fasader/balkonger K3	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	
Stomkompletering förening K3	50 år	50 år
Stomkompletering K3	50 år	50 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	25 år	Fullt avskriven
Luftbehandlingssystem K3	100 år	100 år
Sekundärbyggnader K3	50 år	
Inventarier	5-8 år	5-8 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 720 024	1 694 607
Hyror bostäder	244 112	234 032
Hyresbortfall	-6 043	0
Bredbandsintäkter	145 560	145 475
Öresutjämning	-90	11
	2 103 563	2 074 125

AL

86 69
DA 76

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	13 260
	Övriga intäkter	0	2 226
		0	15 486
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	33 385	17 238
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 414	3 594
	Snöröjning/sandning	3 430	8 903
	Städning enligt beställning	0	2 000
	Sophantering	2 186	2 186
	Serviceavtal	0	10 526
		43 415	44 447
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	41 494
	Tvättstuga	10 621	35 975
	Entré/trapphus	7 180	1 850
	Lås	0	14 225
	VVS	36 998	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 865	0
	Skador/klotter/skadegörelse	25 508	13 133
	Vattenskada	58 232	0
		148 404	106 677
	Taxebundna kostnader		
	El	45 428	61 922
	Värme	286 560	323 730
	Vatten	92 571	87 940
	Sophämtning/renhållning	41 869	43 415
		466 428	517 007
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 063	24 746
		26 063	24 746
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 588	62 507
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	744 898	755 384

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 776	1 531
	Tele- och datakommunikation	162 348	157 839
	Juridiska åtgärder	22 344	20 438
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	16 125
	Föreningskostnader	1 195	723
	Styrelseomkostnader	5 000	6 518
	Förvaltningsarvode	197 962	191 874
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 188
	Administration	3 908	67 718
	Korttidsinventarier	1 001	0
	Konsultarvode	6 364	3 483
	OBS konto	271	0
		422 719	480 137

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 028
	Sociala kostnader	17 976	21 647
		87 726	89 675

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	206 213	206 213
	Yttertak K3	61 637	0
	Fasader/balkonger K3	63 245	0
	Fönster/dörrar och portar K3	29 478	0
	Stomkomplettering förening K3	32 549	32 549
	Stomkomplettering medlem K3	61 029	61 029
	Stamledningar VA K3	20 343	20 343
	Värmesystem K3	1 963	26 445
	Luftbehandlingssystem K3	7 120	7 120
	Sekundärbyggnader K3	15 007	0
	Inventarier	24 857	24 857
		523 440	378 555

AL

80 24
DK 77

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 702 649	27 983 195
	Nyanskaffningar	196 250	10 719 454
	Utgående anskaffningsvärde	38 898 899	38 702 649
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-743 607	-389 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-498 583	-353 698
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 242 189	-743 607
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 656 710	37 959 042
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 306 925	11 306 925
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	20 200 000
		51 000 000	40 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	40 400 000
		51 000 000	40 400 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 534	177 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 534	177 534
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-132 264	-107 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 857	-24 857
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 121	-132 264
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 413	45 270
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	35 004	35 004
	Klientmedel hos SBC	1 576 691	1 848 967
		1 611 695	1 883 971

76 4
4 7

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Länsförsäkringar

26 954

26 063

26 954

26 063

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2019-12-31

2018-12-31

Vid årets början

1 026 888

905 688

Reservering enligt stadgar

448 317

121 200

Reservering enligt stämmobeslut

0

0

lanspråktagande enligt stadgar

0

0

lanspråktagande enligt stämmobeslut

0

0

Vid årets slut

1 475 205

1 026 888

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats
2019-12-31

Belopp
2019-12-31

Belopp
2018-12-31

Villkors-
ändringsdag

SEB

1,090 %

4 663 000

4 663 000

2020-03-28

SEB

1,900 %

4 138 400

4 241 860

2023-01-28

SEB

0,970 %

4 441 040

4 544 320

2021-01-28

SEB

1,100 %

3 920 000

3 960 000

2022-01-28

SEB

0,880 %

3 000 000

3 000 000

2022-05-28

Summa skulder till kreditinstitut

20 162 440

20 409 180

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-4 909 740

-11 787 780

15 252 700

8 621 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 928 740 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

20 708 500

17 708 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

68 250

68 250

Sociala avgifter

21 444

21 444

Ränta

8 646

8 933

Avgifter och hyror

151 065

146 216

El

3 899

4 459

Värme

49 695

48 155

302 999

297 457

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Påbörjat arbete för en ny innergård.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12 / 3 2020



Lars Olov Petter Arborelius
Ledamot



Carl Henrik Martin Gullbrandsen
Ledamot



Johanna Maria Gunneflo
Ledamot



Ingrid Gunilla Sofia Klingberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020
KPMG



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande 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 tryggsätt.

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 granskningstätigheter 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 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 30 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor