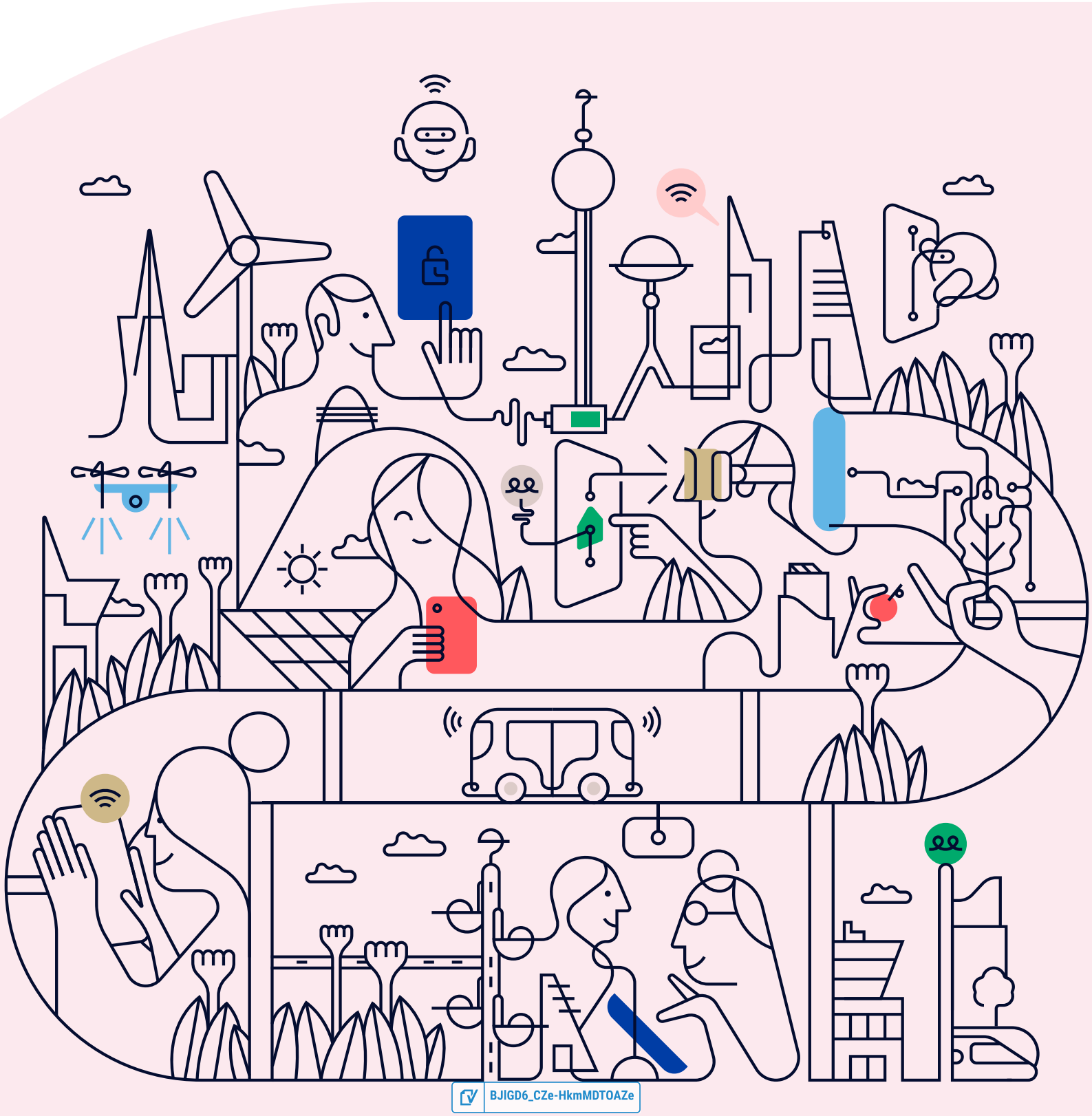
2025
Årsredovisning

Brf Kragsta 1



BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kragsta 1

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

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.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

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 Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kragsta 1:118		Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 57 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 3 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 140 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Nordenståhl	Ordförande
Anders Hove	Suppleant
Elma Hamzic	Ledamot
Anders Ronnie Johansson	Ledamot
Joakim Pedersen	Kassör
Hans Filipson	Suppleant

Valberedning

Miranda Ahmeti
Anna Apelgren

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Firmateckning

Firman av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carl Segerros Östman Auktoriserad revisor Segerros revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Byte av filter i samtliga lägenheter	Folkfilter
Elleverantörer	Ellevio
Elleverantörer	Godel
Fjärrvärme	Solör sbf ab
Städar trapphus	Aktiv service partner i skandinavien ab
Teknisk förvaltning	Sbc
Teknisk jour	Wahlings installationsservice ab
Vatten	Roslagsvatten

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att få ordning på värmen, kallvatten som inte blir riktigt kallt, uppföljning av garantiåtgärder t ex färgbubblor på Hus 6.

Detta utöver att få en ny styrelse på plats och öka samarbetet med samfälligheten runt de gemensamma delarna.

Styrelsen har också köpt in Boappa för att lättare kunna nå ut med information till medlemmarna och öka dialogen mellan styrelsen och de boende.

Med stöd av SBC har vi påbörjat en process för att se om vi kan kräva att byggherren åtgärdar byggfel (vattendragningar) som inte är gjorda ordentligt vilket medför bl a att kallvattnet inte blir kallt. Vidare att avloppspumparna brann upp då de var underdimensionerade. från början.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har upphandlat nya räntor med stöd av SBC som medfört sänkta kostnader för våra lån. Styrelsen beslutade att införa IMD vatten under 2026 för att få ner de gemensamma kostnaderna för vatten och inte behöva höja avgifterna. I övrigt har det ekonomiska arbetet löpt på bra under verksamhetsåret.

BRF blev också momsregistrerade under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -10% och 2025-06-01 med -15%.

Förändringar i avtal

Styrelsen sa upp avtalet med Triply (elcyklar) pga misskötsel och en stulen cykel. Styrelsen har också beslutat att dra ned på omfattningen gällande service och byte av luftfilter i respektive lägenhet.

Övriga uppgifter

Suppleant Åsa Zöchling har sålt sin lägenhet, vid årsskriftet bestod styrelsen av:

Lisa Nordenståhl, Ordf

Joakim Pedersen, Kassör

Elma Hamzic, Sekr

Anders Johansson, Ledamot

Anders Hove, Suppleant

I samband med årsstämman 2025 skedde ett formaliafel då de medlemmar i styrelsen som blev omvalda inte togs med i protokollet från årsstämman, endast de som blev nyvalda. Vi kommer att genomföra en extrastämma för att justera stämmoprotokollet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 541 690	4 299 502	3 069 727
Resultat efter fin. poster	-2 325 595	-1 965 572	-3 220 129
Soliditet (%)	80	80	80
Yttre fond	784 292	784 292	125 600
Taxeringsvärde	97 600 000	17 800 000	17 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 068	967	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	69,8	78
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 196	11 311	11 427
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 196	11 311	11 427
Sparande / kvm totalyta, kr	148	263	-137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	76	74
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	101	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	202	107	82
Energikostnad / kvm totalyta, kr	363	284	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	-	-
Räntekänslighet (%)	10,48	11,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

BRF redovisar en förlust för 2025. Det förklaras i första hand med att vi tar kostnader för avskrivning av vilket sker enligt den plan som är fastställd.
Även om vi har sänkt våra kostnader för t ex räntor på våra lån och att andra kostnader också sjunkit så ökar kostnaden för vatten kraftigt jämfört med 2024. Detta beror till stor del på att vi betalar mer för vårt vatten inte att vi förbrukar så mycket mer än tidigare, dock har vi fått betala mycket retroaktivt pga att förbrukningen inte blivit avläst på länge, vilket tagit våra likvida medel i anspråk.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Bortsett från avskrivningarna så är den stora skillnaden att vi sänkt våra intäkter genom de två sänkningarna av avgifterna som skedde under 2025.
Det är därför i första hand kostnaderna styrelsen jobbar med att få ned ytterligare och därför är att investera i IMD-vatten ett steg att försöka få ned de gemensamma kostnaderna för BRF då vattnet beräknas öka i kostnad även fortsättningsvis. Detta för att undvika att vi måste höja avgiften igen för 2027 för att ha en budget i balans och det inkluderar underhållsplanen där vi idag är lite underfinansierade vilket på lång sikt inte är bra.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	150 130 000	-	-	150 130 000
Fond, yttre underhåll	784 292	-	-	784 292
Balanserat resultat	-4 094 758	-1 965 572	-	-6 060 330
Årets resultat	-1 965 572	1 965 572	-2 325 595	-2 325 595
Eget kapital	**144 853 962**	**0**	**-2 325 595**	**142 528 367**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 060 330
Årets resultat	-2 325 595
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-8 385 925**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-8 385 925**

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

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 541 692	4 299 502
Övriga rörelseintäkter	3	300	48 627
Summa rörelseintäkter		**3 541 992**	**4 348 129**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 776 830	-1 581 057
Övriga externa kostnader	9	-209 621	-426 802
Personalkostnader	10	-15 678	-74 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 791 620	-2 791 620
Summa rörelsekostnader		**-4 793 748**	**-4 874 379**
RÖRELSERESULTAT		**-1 251 757**	**-526 250**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 524	3 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 079 362	-1 442 488
Summa finansiella poster		**-1 073 838**	**-1 439 323**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 325 595**	**-1 965 572**
ÅRETS RESULTAT		**-2 325 595**	**-1 965 572**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	177 320 984	180 107 888
Maskiner och inventarier	13	33 066	37 782
Summa materiella anläggningstillgångar		**177 354 050**	**180 145 670**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**177 354 050**	**180 145 670**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		141 927	110 829
Övriga fordringar	14	950 239	773 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 487	171 877
Summa kortfristiga fordringar		**1 161 653**	**1 055 907**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 161 653**	**1 055 907**
SUMMA TILLGÅNGAR		**178 515 703**	**181 201 577**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 130 000	150 130 000
Fond för yttre underhåll		784 292	784 292
Summa bundet eget kapital		**150 914 292**	**150 914 292**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 060 330	-4 094 758
Årets resultat		-2 325 595	-1 965 572
Summa ansamlad förlust		**-8 385 925**	**-6 060 330**
SUMMA EGET KAPITAL		**142 528 367**	**144 853 962**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	12 088 667
Summa långfristiga skulder		**0**	**12 088 667**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 154 935	23 428 928
Leverantörsskulder		280 126	125 361
Skatteskulder		0	71 200
Övriga kortfristiga skulder		26 899	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	525 376	633 459
Summa kortfristiga skulder		**35 987 336**	**24 258 948**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**178 515 703**	**181 201 577**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 251 757**	**-526 250**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 791 620	2 791 620
	1 539 863	**2 265 370**
Erhållen ränta	5 524	3 165
Erlagd ränta	-1 064 489	-1 327 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**480 898**	**941 271**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 320	-84 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 492	113 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**438 085**	**970 736**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	35 970 920
Amortering av lån	-362 660	-453 325
Förändring av checkräkningskredit	0	-35 880 255
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-362 660**	**-362 660**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**75 425**	**608 076**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**772 430**	**164 354**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**847 856**	**772 430**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kragsta 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 6,67 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Restpost	2,00 %
Inventarier	10,00 %

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 273 551	3 945 960
Hyresintäkter p-plats	0	20 825
Bredband	79 401	79 800
Vatten, moms	203 266	0
El, moms	62 646	0
Elintäkter laddstolpe	0	12 273
Påminnelseavgift	480	360
Pantsättningsavgift	14 097	9 839
Överlåtelseavgift	10 290	10 031
Administrativ avgift	1 519	501
Andrahandsuthyrning	10 211	1 671
Vidarefakturerade kostnader	-113 771	218 242
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	**3 541 692**	**4 299 502**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	48 627
Övriga intäkter, moms	300	0
Summa	**300**	**48 627**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	16 953	-24 177
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 079	0
Städning enligt avtal	60 000	58 213
Besiktningar	37 494	0
Hissbesiktning	7 863	9 206
Energideklarationer	0	11 250
Brandskydd	0	10 304
Myndighetstillsyn	1 185	0
Gemensamma utrymmen	7 756	5 969
Serviceavtal	15 490	16 846
Fordon	25 208	2 749
Förbrukningsmaterial	0	752
Summa	**183 028**	**91 111**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 825
Hyreslokaler	0	720
Sophantering/återvinning	0	2 975
Dörrar och lås/porttele	431	3 576
VVS	10 825	30 195
Värmeanläggning/undercentral	0	4 825
Ventilation	51 916	49 502
Hissar	20 107	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 672
Garage/parkering	0	1 181
Skador/klotter/skadegörelse	1 425	0
Summa	**84 704**	**107 471**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 248
Summa	**0**	**1 248**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	210 655	240 150
Uppvärmning	297 086	316 182
Vatten	633 451	335 685
Sophämtning/renhållning	0	45 580
Summa	**1 141 192**	**937 597**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 415	41 232
Bredband	125 685	71 860
Samfällighetsavgifter	263 006	188 137
Fastighetsskatt	0	71 200
Korr. fastighetsskatt	-71 200	71 200
Summa	**367 906**	**443 629**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	16 892	45 424
Juridiska åtgärder	10 469	25 665
Inkassokostnader	1 601	520
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	40 000
Styrelseomkostnader	893	800
Föreningskostnader	488	15 993
Förvaltningsarvode enl avtal	99 549	92 138
Överlåtelsekostnad	16 464	14 042
Pantsättningskostnad	22 344	14 620
Övriga förvaltningsarvoden	0	800
Administration	8 366	26 023
Konsultkostnader	3 744	143 969
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 807
Summa	**209 621**	**426 802**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	12 500	57 000
Arbetsgivaravgifter	3 178	17 900
Summa	**15 678**	**74 900**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 079 362	1 435 731
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6 757
Summa	**1 079 362**	**1 442 488**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 788 360	185 788 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**185 788 360**	**185 788 360**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 680 472	-2 893 568
Årets avskrivning	-2 786 904	-2 786 904
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 467 376**	**-5 680 472**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**177 320 984**	**180 107 888**
I utgående restvärde ingår mark med	*61 566 844*	*61 566 844*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	0
Taxeringsvärde mark	13 600 000	17 800 000
Summa	**97 600 000**	**17 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 214	47 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**47 214**	**47 214**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 432	0
Årets avskrivning	-4 716	-9 432
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 148**	**-9 432**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 066**	**37 782**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 559	0
Momsavräkning	26 824	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	770
Transaktionskonto	385 346	345 886
Borgo räntekonto	462 509	426 544
Summa	**950 239**	**773 201**

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 058	47 572
Förutbet försäkr premier	52 429	50 415
Förutbet vatten	0	49 950
Förutbet bredband	0	23 940
Summa	**69 487**	**171 877**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-11-28	2,38 %	12 088 667	12 088 667
Swedbank	2026-11-25	2,64 %	12 088 667	12 088 667
Swedbank	2026-03-28	2,38 %	10 977 601	11 340 261
Summa			**35 154 935**	**35 517 595**
Varav kortfristig del			35 154 935	23 428 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 341 635 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	370	10 593
Uppl kostnad Städning entrepr	5 000	5 000
Uppl kostn el	20 207	25 081
Uppl kostnad Värme	39 833	41 131
Uppl kostnad Extern revisor	21 250	0
Uppl kostn räntor	133 837	118 964
Uppl kostnad arvoden	33 750	57 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 604	17 900
Förutbet hyror/avgifter	260 525	337 790
Beräkn arvode revision	0	20 000
Summa	**525 376**	**633 459**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Projekt IMD fortsätter under våren 2026. Vi kommer att tillsammans med SFF ta med det yttre underhållet, dvs häckar mm i den löpande skötseln av grönområden.

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Vallentuna

Anders Ronnie Johansson
Ledamot

Elma Hamzic
Ledamot

Joakim Pedersen
Kassör

Lisa Nordenståhl
Ordförande

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

Segerros revisionsbyrå AB
Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor

BJIGD6_CZe-HkmMDTOAZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:21

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:
HkmMDTOAZe

ENVELOPE ID:
BJlGD6_CZe-HkmMDTOAZe

DOCUMENT NAME:
Brf Kragsta 1, 769639-8036 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
43e664dea9c7958506614e4078a7b0ca5e79442ca1b3e11a0955cff498b9043c0f3b9113099d8b8ffbc4012fef93b7d538d39443044b9c9c202a50ca6d408f50

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. LISA NORDENSTÅHL	**Signed**	**06.05.2026 16:06**	**eID**	**Swedish BankID**
lisa.nordenstahl@tabyglantan.se	Authenticated	06.05.2026 16:03	Low	IP: 188.149.191.209
2. Anders Ronnie Johansson	**Signed**	**06.05.2026 16:11**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.ronnie.johansson@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:11	Low	IP: 90.130.54.198
3. Joakim Ivan Pedersen	**Signed**	**06.05.2026 16:20**	**eID**	**Swedish BankID**
jocke.pedersen@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:09	Low	IP: 212.247.170.174
4. ELMA HAMZIC DEMO	**Signed**	**06.05.2026 16:36**	**eID**	**Swedish BankID**
hamzicelma34@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:23	Low	IP: 94.191.152.207
5. Carl Erik Wilhelm Segerros Östman	**Signed**	**06.05.2026 17:21**	**eID**	**Swedish BankID**
carl@segerros.se	Authenticated	06.05.2026 17:20	Low	IP: 212.85.72.126

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

SEGERROS
REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kragsta 1
Org.nr 769639-8036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kragsta 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

S1gfD6uAWe-SkxeGwTOC-e

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kragsta 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

S1gfD6uAWe-SkxeGwTOC-e

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

_____
Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor

S1gfD6uAWe-SkxeGwTOC-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:21

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:
SkxeGwTOC-e

ENVELOPE ID:
S1gfD6uAWe-SkxeGwTOC-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kragsta 1 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
2543cb725f05c7e1354136417d3797ed6030cf6d99bf22
9ce15cc0d24e1b9f23424f64621535c5be62735f417005
0b3a2959fc9c981c9b34f873bc6f8add4c1c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Carl Erik Wilhelm Segerros Östman**	**Signed**	**06.05.2026 17:21**	**eID**	**Swedish BankID**
carl@segerros.se	Authenticated	06.05.2026 17:21	Low	IP: 212.85.72.126

* 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