

Bostadsrättsföreningen Kragsta 1

Org nr 769639-8036

Årsredovisning för räkenskapsåret
230101 - 231231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kragsta 1, 769639-8036, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-14.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-09-23.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Vallentuna Kragsta 1:118.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 57 st bostadsrättslägenheter på adresserna Zetterlundsslingan 2, Zetterlundsslingan 4 och Zetterlundsslingan 6 i Vallentuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Under året fattade styrelsen ett beslut om att avskaffa bostadsrättstillägget. Som ett resultat måste nu varje ägare individuellt ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

Byggnad och ytor

Markareal uppgår till 7 850 kvm.

Lägenhetsarean uppgår till ca 3 140 kvm. Ingen lokalyta finns i fastigheten.

Gemensamma anordningar/utrymmen i föreningens del av byggnaderna finns i form av cykel- och HCP-förråd. I fastigheterna finns även lägenhetsförråd på vinden. Restavfall hanteras genom återvinningsrum och moloker.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Kragstalunds Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen och tjänster såsom grovsoprum, sophämtning, cykelrum, parkering, mark- och trädgårdsskötsel, snöröjning, och VA.

Underhållsplan

Föreningen kommer att ta fram en underhållsplan under år 2024.

Förvaltningsavtal

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). Avtalet med SBC trädde i kraft 1 februari 2024 och skiftet genomförs under våren 2024. Därmed sades avtalet upp med Reditus Ekonomi och Lön. Föreningen har tecknat avtal för teknisk förvaltning med Wahlings Installationservice AB för år 2023-2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut uppgick till 77 ägare (föregående år 79) till de 57 bostadsrättslägenheterna.

Stämma

Den konstituerande stämman hölls den 2 maj 2023.

Tidigare styrelse Claes Wentzel (ordförande), Nils Johansson och Patrik Rosén beviljades inte ansvarsfrihet vid stämman.

Styrelse

Styrelseposter under verksamhetsåret:

Ordförande	Freyr Barkarson	Ledamot	Invald 2023-05-02	Ordf från 2023-05-02 Avgick 2023-10-18
Ordförande	Viktor Johansson	Ledamot	Invald 2023-05-02	Ordf från 2023-10-18 Avgick 2024-01-31
Ordförande	Marie Bengtsson	Ledamot	Invald 2023-05-02	Ordf från 2024-01-31 Avgick 2024-04-14
	Edwin Gines	Ledamot	Invald 2023-05-02	Avgick 2024-01-31
	Eva Fochsen	Suppleant	Invald 2023-05-02	
	Lisa Abrahamsson	Ledamot	Invald 2023-10-18	Suppleant från 2024-01-31
	Alva Beckman	Suppleant	Invald 2023-10-18	Ledamot 2024-01-31
	Anders Hove	Suppleant	Invald 2023-10-18	
	Lisa Nordenståhl	Ledamot	Invald 2024-01-31	

Styrelsearbete

Styrelsen har haft 11 styrelsemöten under verksamhetsåret samt en (1) extra stämma.

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisor är Carl Segerros Östman på Segerros Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Valberedningen består av Agneta Thörnholm och Lisa Nordenståhl t o m 240131, därefter Agneta Thörnholm och Monica Olsson Rhodin.

Föreningens ekonomi

Föreningen har ett underskott i ekonomin. Underskottet beror på höjda räntor samt högre driftskostnader än vad som tagits i beräkningen enligt den ekonomiska planen och budget för verksamhetsåret. För att åtgärda detta har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

- Höjt månadsavgiften för medlemmar
- Bundit räntorna på lånen för att sänka kostnaden
- Dragit ned på övriga kostnader såsom städning, trädgårdsskötsel samt sagt upp bostadsrättstillägget i försäkringen

Skatter

Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift under femton år.

Årets verksamhet

Extrastämma 18 oktober 2023

Styrelsen kallade till extrastämma den 18 oktober 2023 på grund av rådande omständigheter kring föreningens ekonomiska krisläge. Med anledning av att byggherrens interimsstyrelse inte fått ansvarsfrihet och inte lämnat över på ett korrekt vis behövdes vissa ekonomiska åtgärder beslutas om.

Syftet med stämman var att meddela medlemmarna om det ekonomiska krisläget som låg till grund för höjning av månadsavgiften som föreningen tvingats genomföra för att klara de ökade räntekostnaderna.

Ordförande valde att avgå. En (1) ny ledamot och två (2) nya suppleanter valdes in:

- Lisa Abrahamsson – ledamot
- Alva Beckman – suppleant
- Anders Hove - suppleant

Åtgärdslista

Under hösten uppdagades att det fanns mer att åtgärda än vad man tidigare känt till. Åtgärdslistan har innehållit stora som små uppdrag som alla har följts upp och arbetats med över tid.

- En projektgrupp har tillsatts för att undersöka föreningens möjligheter att vidta rättsliga åtgärder mot interimsstyrelsen som inte beviljades ansvarsfrihet vid årsstämman. Detta är ett pågående ärende under 2024.
- Styrelsen har tagit in offerter för byggandet av altaner och insynsskydd på markplan, vilket är ett öppet ärende under 2024.
- En **underhållsplan** håller på att upprättas med hjälp av SBC och kommer att färdigställas under 2024.
- För att få till en bra trivselsmiljö för de boende på Kragsta Park har styrelsen tagit fram **ordningsregler** som har delats med medlemmarna.
- Styrelsen har tagit fram **regler för andrahandsuthyrning** som har delgivits medlemmarna.
- **Föreningen tillhandahåller en cykelpool** om 3 elcyklar och 2 låd-elcyklar som finns tillgängliga för medlemmar att använda. Styrelsen har tagit fram regler för cykelpoolen som delats med medlemmarna.
- Under verksamhetsåret bildades **Kragstalunds Samfällighet** i vilken två representanter från styrelsen i Brf Kragsta 1 har varit invalda i. BRF:en och SFF:en har med hjälp av jurist omfördelat kostnader och intäkter sinsemellan. Samfälligheten har under vintern successivt tagit över ansvar över gemensamma ytor och tjänster såsom sophantering, parkering, snöröjning och markskötsel.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -3 220 129 kr. (Tillsammans med balanserade förlusten 90 337 kr uppgår den ansamlade förlusten till 3 310 466 kr). Av förlusten utgör avskrivningarna 2 791 404 kr, som inte är likviditetspåverkande. För att täcka återstående driftsförlust och finansiera framtida ekonomiska åtaganden beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 38 kr/kvm och månad f o m november 2023. På årsbasis ökar därmed årsavgifterna med ca 1 400 tkr.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-137		
Skuldsättning, kr/kvm	11 427		
Räntekänslighet, %	14		
Energikostnad, kr/kvm	279		
Årsavgifters del av s:a intäkter, %	78		
Årsavgifter, kr/kvm	758		
Uttaxerade bidrag, tkr	3 070	93	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 220	-90	-
Soliditet, %	80	71	-

Kvm avser totala kvadratmeter som också är summa bostadsrättsyta och uppgår till 3140 kvm.
Föregående års siffror avser verksamhet under perioden 18-31/12..

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 130 000	0	-90 337
Disposition enligt föreningsstämman:			
Balanseras i ny räkning		-90 337	90 337
Årets resultat			-3 220 129
Belopp vid årets utgång	150 130 000	-90 337	-3 220 129

Förslag till resultatdisposition 230101
- 231231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-90 337
Årets resultat	-3 220 129
Totalt	-3 310 466

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	125 600
Överföring till balanserat resultat	-3 436 066
Totalt	-3 310 466

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	230101-231231	220101-221231
Föreningsintäkter			
Uttaxerade bidrag	2	3 069 727	93 057
Summa föreningsintäkter		3 069 727	93 057
Föreningskostnader			
Driftskostnader	3	-1 596 912	-21 722
Övriga externa kostnader	4	-243 266	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 791 404	-106 880
Summa föreningskostnader		-4 631 582	-128 602
Föreningsresultat		-1 561 855	-35 545
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 658 274	-54 792
Summa finansiella poster		-1 658 274	-54 792
Resultat efter finansiella poster		-3 220 129	-90 337
Årets resultat		-3 220 129	-90 337

BALANSRÄKNING	Not	231231	221231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	182 894 792	185 681 480
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 498	47 214
Summa materiella anläggningstillgångar		182 937 290	185 728 694
Summa anläggningstillgångar		182 937 290	185 728 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på medlemmar		32 950	44 020
Övriga fordringar		0	16 246 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	166 331	67 809
Summa kortfristiga fordringar		199 281	16 358 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		164 354	9 617 549
Summa kassa och bank		164 354	9 617 549
Summa omsättningstillgångar		363 635	25 975 683
SUMMA TILLGÅNGAR		183 300 925	211 704 377

BALANSRÄKNING	Not	231231	221231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 130 000	150 130 000
Summa bundet eget kapital		150 130 000	150 130 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-90 337	0
Årets resultat		-3 220 129	-90 337
Summa ansamlad förlust		-3 310 466	-90 337
Summa eget kapital		146 819 534	150 039 663
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	35 517 595	0
Summa långfristiga skulder		35 517 595	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	362 660	36 266 000
Förskott från kunder		73 416	0
Leverantörsskulder		60 364	63 228
Övriga skulder		0	25 036 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	467 356	298 723
Summa kortfristiga skulder		963 796	61 664 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 300 925	211 704 377

KASSAFLÖDESANALYS

Not 230101-231231 220101-221231

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster -3 220 129 -90 337

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 791 404 106 880

Kassaflöde från löpande verksamhet -428 725 16 543

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 16 158 853 -16 358 134

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -24 797 578 -39 239 842

Kassaflöde från löpande verksamhet -8 638 725 -55 597 976

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter och mark 0 -121 185 054

Investeringar i maskiner och inventarier 0 -47 214

Minskning av finansiella tillgångar 0 35 250

Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -121 197 018

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -385 745 36 266 000

Medlemsinsatser 0 150 130 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -385 745 186 396 000

Årets kassaflöde

-9 453 195 9 617 549

Likvida medel vid årets början 9 617 549 0

Likvida medel vid årets slut 164 354 9 617 549

NOTER

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning med beaktande av BFNAR 2023:1. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

	Avskrivningsprocent
Byggnader	1-6,67 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Ingen avskrivning sker på mark. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponenterna avskrivs enligt nedan.

Stomme och grund:	1,0%	100 år
Stomkomplettering:	2,0%	50 år
Värme & Sanitet:	2,0%	50 år
Elutrustning:	2,5%	40 år
Inre ytskikt & vitvaror:	6,67%	15 år
Fasad:	2,0%	50 år
Fönster:	2,0%	50 år
Köksinredning:	3,33%	30 år
Yttertak:	2,5%	40 år
Ventilation:	4,0%	25 år
Transport/hiss:	4,0%	25 år
Styr- och övervakning:	6,67%	15 år
Resterande:	2,0%	

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande (kr/kvm):

Årets resultat exklusive avskrivningar och planerade underhållskostnader per total bo- och lokalyta.

Skuldsättning (kr/kvm):

Räntebärande skulder per total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%):

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Om låneräntan stiger med en procentenhet visas hur mycket det skulle motsvara i avgiftshöjning i procent.

Energikostnad (kr/kvm):

Kostnad för värme, vatten och el per total bo- och lokalyta.

Årsavgifter (kr/kvm):

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Uttaxerade bidrag:

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kr):

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före eventuella bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%):

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 2. Uttaxerade bidrag	230101	220101
	- 231231	- 221231
Årsavgifter bostäder	2 381 356	93 057
Hyror garage och parkeringsplatser	272 142	0
Avgift anslutning fiber	103 087	0
Avgift drift radhus	111 490	0
Periodisering avgifter föregående år (ej specificerad)	201 805	0
Övrigt	-153	0
Summa	3 069 727	93 057

Not 3. Driftskostnader	230101	220101
	- 231231	- 221231
El för belysning	232 650	0
Fjärrvärme	388 050	11 464
Vatten och avlopp	256 432	0
Avfallshantering	177 407	0
Städning och renhållning	93 055	4 390
Reparation och underhåll	6 602	0
Fastighetskötsel och förvaltning	259 924	0
Fastighetsförsäkring	64 546	5 868
Digitala tjänster/bredband	118 246	0
Övriga kostnader	0	0
Summa	1 596 912	21 722

Not 4. Övriga externa kostnader	230101	220101
	- 231231	- 221231
Lokalhyra	3 750	0
Programvaror	3 569	0
Transportmedel/cykelpool	21 997	0
Datakommunikation	4 915	0
Övriga förvaltningskostnader	4 943	0
Redovisningstjänster	118 593	0
Konsultarvoden	41 751	0
Finansiell rådgivning	41 315	0
Bankkostnader	2 373	0
Övriga externa kostnader	60	0
Summa	243 266	0

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 5. Byggnader och mark	231231	221231
Ingående anskaffningsvärden	185 788 360	54 720 741
Utgående anskaffningsvärden	185 788 360	185 788 360
Ingående avskrivningar	-106 880	0
Årets avskrivningar	-2 786 688	-106 880
Utgående avskrivningar	-2 893 568	-106 880
Utgående redovisat värde	182 894 792	185 681 480

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	231231	221231
Ingående anskaffningsvärden	47 214	0
Inköp	0	47 214
Utgående anskaffningsvärden	47 214	47 214
Årets avskrivningar	-4 716	0
Utgående avskrivningar	-4 716	0

Utgående redovisat värde **42 498** **47 214**

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231231	221231
Upplupna intäkter	124 164	
Förutbetalda kostnader	42 167	
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter		67 809
Summa	166331	67 809

Not 8. Långfristiga skulder till kreditinstitut	231231	221231
Totala låneskulder	35 880 255	36 266 000
Kortfristig del som förfaller inom ett år	-362 660	-36 266 000
Summa långfristiga lån	35 517 595	0

Kredit	Skuldbelopp	Ränta bunden till	Räntesats %
1 Swedbank Hypotek	11 702 921	2024-03-28	4,561
2 Swedbank Hypotek	12 088 667	2024-11-25	4,170
3 Swedbank Hypotek	12 088 667	2025-11-25	3,780
Summa skulder:	35 880 255		

Amortering som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 34 066 955 kr (0).

Not 9. Ställda säkerheter	231231	221231
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231231	221231
Upplupna driftskostnader	105 980	15 854
Upplupen räntekostnad	3 741	54 792
Övriga upplupna kostnader	-	12 733
Förutbetalda intäkter	357 635	215 344
Summa:	467 356	298 723

UNDERSKRIFTER

Vallentuna 2024-

Alva Beckman
Ledamot

Lisa Nordenståhl
Ledamot

Lisa Abrahamsson
Suppleant för Marie Bengtsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 15:18

SENT BY OWNER:

Pia Heintz Svensson · 21.05.2024 10:36

DOCUMENT ID:

SygFbpCY7A

ENVELOPE ID:

HJu-6RtmR-SygFbpCY7A

DOCUMENT NAME:

BRF KRAGSTA 1 230101 - 231231 Årsredovisning (ver 2)-1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALVA BECKMAN alva.beckman@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 12:15 21.05.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/24) IP: 90.129.202.248
2. LISA NORDENSTÅHL lisa.nordenstahl@tabyglantan.se	Signed Authenticated	21.05.2024 17:23 21.05.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/24) IP: 151.177.38.67
3. LISA ABRAHAMSSON isa.abrahamsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 22:32 21.05.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/04) IP: 151.177.7.60
4. Carl Erik Wilhelm Segerros Östman carl@segerros.se	Signed Authenticated	23.05.2024 15:18 23.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/20) IP: 176.56.242.173

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed