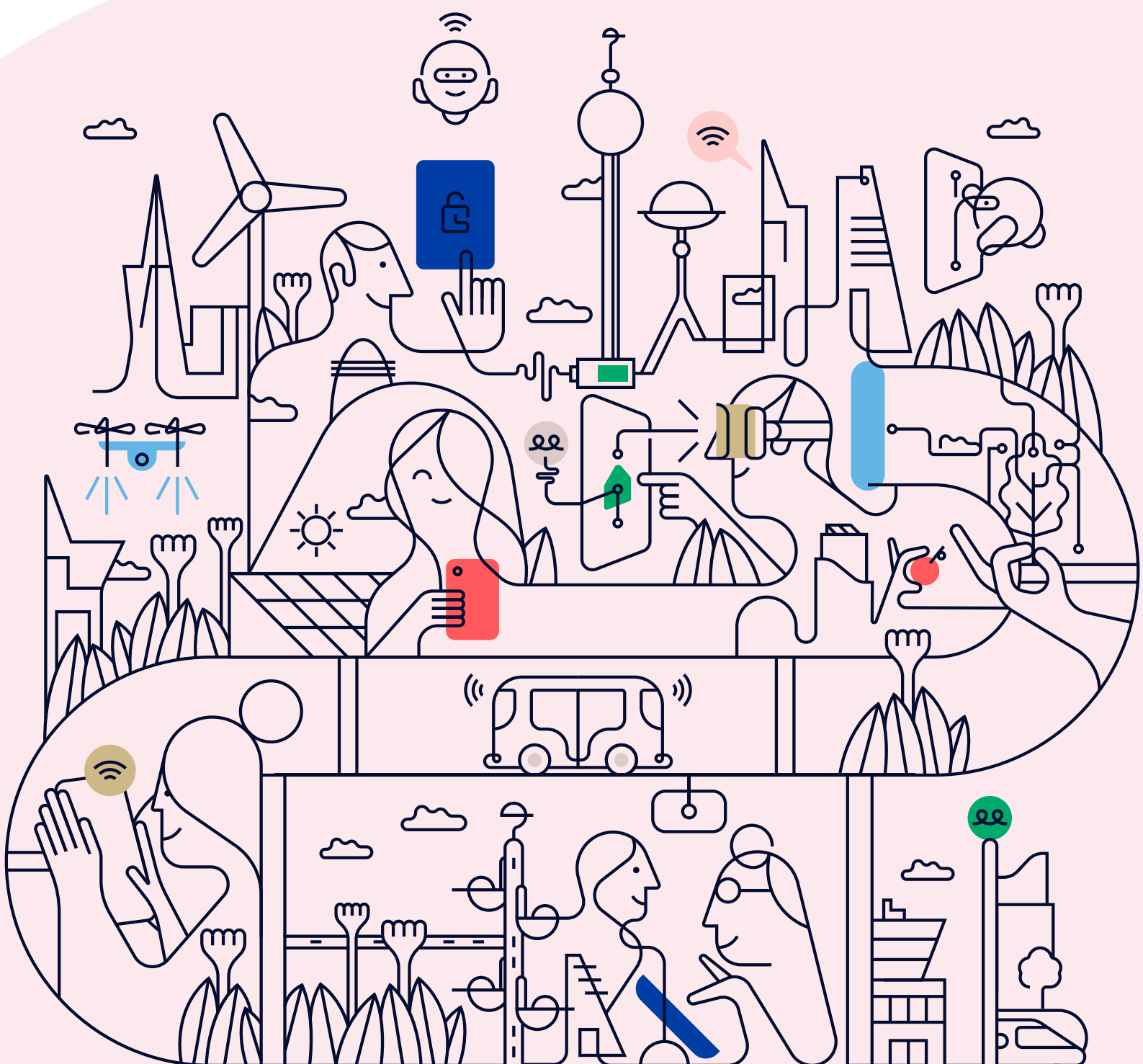




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kragsta 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Vallentuna.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kragsta 1:118	2021	Vallentuna

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 3 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 3140 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alva Beckman	Ordförande
Kennet Spangholt	Styrelseledamot
Lisa Abrahamsson	Styrelseledamot
Lisa Nordenståhl	Styrelseledamot
Anders Hove	Suppleant
Anders Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Carl Segerros Östman

Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-31. 31/1-2024 höll Brf en extra stämma för genomgång av det ekonomiska läget men även för att en ny styrelse skulle tillsättas. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Byte av filter i samtliga lägenheter Folkfilter

Garantibesiktning (2-års besiktning) Skyhill Projektledning & Arkitektur

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kragstalunds samfällighetsförening, med en andel på 74%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetsföreningen förvaltar alla gemensamma utrymmen mellan lägenheter och radhus, inklusive parkering, sophantering och cykelrum. De ansvarar även för underhåll av gården, såsom vinter- och sommarunderhåll, samt skötsel av den gemensamma pumpgropen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att stabilisera föreningens ekonomi.

Under året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder:

- En underhållsplan har upprättats för långsiktig ekonomisk planering.
- Beslut har fattats om att sänka medlemsavgiften.
- Avgift har införts för cykelpoolen: 5 kr per 30 minuter eller 100 kr per dag.
- Filterbyte genomfördes i samtliga lägenheter under hösten.
- Garantibesiktning av fastigheter, lägenheter och gemensamma gårdsutrymmen utfördes i november.
- Två gemensamma städdagar anordnades tillsammans med samfällighetsföreningen, en på våren och en på hösten.
- En hjärtstartare har installerats i hus 4.
- En återbrukshylla har införts i hus 4 för att främja hållbarhet och återanvändning.
- Värmefördelningen i fastigheten är fortsatt ojämn, och styrelsen undersöker lösningar för att åtgärda problemet.
- Tillsammans med samfällighetsföreningen arbetar styrelsen för att hitta en långsiktig lösning på de återkommande problemen med pumpgropen.
- En energideklaration har tagits fram under året och gäller 10 år framåt, till 2034.

Förändringar i avtal

En viktig avtalsförändring under året var bytet av ekonomisk förvaltare till SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum). Övergången inleddes vid årsskiftet 2023/2024 och är nu helt genomförd. Skiftet har inneburit flera fördelar för styrelsearbetet, särskilt genom bättre överblick och struktur i föreningens förvaltning. Vi ser fram emot att fortsätta dra nytta av de verktyg och tjänster som SBC erbjuder under det kommande räkenskapsåret.

En annan betydande avtalsförändring var att vi, i samråd med samfällighetsföreningen, säkerställde en korrekt fördelning av avtal. Detta har resulterat i en tydligare ansvarsfördelning mellan bostadsrättsföreningen och samfällighetsföreningen, vilket har förenklat arbetet för båda parter.

Övriga uppgifter

Cykelpoolen, som är tillgänglig för samtliga medlemmar, har under året stött på utmaningar. Vårdslös hantering och bristande efterlevnad av regler har varit återkommande problem. Styrelsen tar med sig dessa erfarenheter in i 2025 med målsättningen att hitta en hållbar lösning.

Pumpgropen på gården har under året inneburit betydande kostnader för samfällighetsföreningen, vilket även har påverkat bostadsrättsföreningen ekonomiskt. Problemet har uppstått på grund av att boende har spolat ner föremål som inte hör hemma i avloppen. För att undvika ytterligare kostnader behöver denna fråga hanteras vidare under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Nettoomsättning	4 299 502	3 069 727
Resultat efter fin. poster	-1 965 572	-3 220 129
Soliditet (%)	80	80
Yttre fond	784 292	125 600
Taxeringsvärde	17 800 000	17 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,8	78
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 311	11 427
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 311	11 427
Sparande per kvm totalyta, kr	263	-137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	74
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	107	82
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	279
Räntekänslighet (%)	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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett negativt resultat om -1 961 931 kr (jämfört med -3 220 130 kr föregående år). Den huvudsakliga anledningen till årets förlust är fortsatt höga avskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt betydande räntekostnader. Trots en ökad nettoomsättning jämfört med föregående år, uppväger inte intäktsökningen de totala rörelsekostnaderna och de finansiella kostnaderna.

Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte påverkar bolagets fortsatta driftförmåga, då åtgärder har vidtagits för att förbättra likviditeten och minska kostnadsnivån framöver. Bolaget följer noggrant upp sin ekonomiska utveckling och planerar ytterligare effektiviseringar under kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	150 130 000	-	-	150 130 000
Fond, yttre underhåll	0	-	784 292	784 292
Balanserat resultat	-90 336	-3 220 129	-784 293	-4 094 758
Årets resultat	-3 220 129	3 220 129	-1 965 572	-1 965 572
Eget kapital	146 819 535	0	-1 965 573	144 853 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 310 466
Årets resultat	-1 965 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 2023	-125 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 2024	-125 600
Totalt	-6 060 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 060 330

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 299 502	2 756 432
Övriga rörelseintäkter	3	48 627	313 295
Summa rörelseintäkter		4 348 129	3 069 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 581 057	-1 600 661
Övriga externa kostnader	8	-426 802	-239 516
Personalkostnader		-74 900	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 791 620	-2 791 404
Summa rörelsekostnader		-4 874 379	-4 631 581
RÖRELSERESULTAT		-526 250	-1 561 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 442 488	-1 658 276
Summa finansiella poster		-1 439 323	-1 658 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 965 572	-3 220 130
ÅRETS RESULTAT		-1 965 572	-3 220 130

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	180 107 888	182 894 792
Maskiner och inventarier	11	37 782	42 498
Summa materiella anläggningstillgångar		180 145 670	182 937 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 145 670	182 937 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 829	32 950
Övriga fordringar	12	773 201	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	171 877	166 331
Summa kortfristiga fordringar		1 055 907	199 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	164 354
Summa kassa och bank		0	164 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 907	363 635
SUMMA TILLGÅNGAR		181 201 577	183 300 925

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 130 000	150 130 000
Fond för yttre underhåll		784 292	0
Summa bundet eget kapital		150 914 292	150 130 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-6 060 330	-3 310 465
Summa ansamlad förlust		-6 060 330	-3 310 465
SUMMA EGET KAPITAL		144 853 962	146 819 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 088 667	35 517 595
Summa långfristiga skulder		12 088 667	35 517 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 428 928	362 660
Leverantörsskulder		125 361	60 364
Skatteskulder		71 200	0
Övriga kortfristiga skulder		0	73 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	633 459	467 356
Summa kortfristiga skulder		24 258 948	963 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 201 577	183 300 926

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-526 250	-1 561 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 791 620	2 791 404
	2 265 370	1 229 550
Erhållen ränta	3 165	0
Erlagd ränta	-1 327 265	-1 658 275
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	941 271	-428 725
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 196	16 158 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 661	-24 797 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 736	-9 067 450
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	35 970 920	0
Amortering av lån	-453 325	0
Förändring av checkräkningskredit	-35 880 255	-385 745
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-362 660	-385 745
ÅRETS KASSAFLÖDE	608 076	-9 453 195
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	164 354	9 617 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	772 430	164 354

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kragsta 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 - 6,67 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 %

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 945 960	2 381 356
Hysesintäkter p-plats	20 825	272 142
Bredband	79 800	103 087
Elintäkter laddstolpe	12 273	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	9 839	0
Överlåtelseavgift	10 031	0
Administrativ avgift	501	0
Andrahandsuthyrning	1 671	0
Vidarefakturerade kostnader	218 242	0
Öres- och kronutjämning	0	-153
Summa	4 299 502	2 756 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	48 627	313 295
Summa	48 627	313 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	-24 177	259 924
Städning enligt avtal	58 213	93 055
Hissbesiktning	9 206	0
Energideklarationer	11 250	0
Brandskydd	10 304	0
Gemensamma utrymmen	5 969	0
Serviceavtal	16 846	0
Fordon	2 749	0
Förbrukningsmaterial	752	0
Summa	91 111	352 979

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 825	6 602
Hyseslokaler	720	3 750
Sophantering/återvinning	2 975	0
Dörrar och lås/porttele	3 576	0
VVS	30 195	0
Värmeanläggning/undercentral	4 825	0
Ventilation	49 502	0
Mark/gård/utemiljö	9 672	0
Garage/parkering	1 181	0
Summa	107 471	10 352

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	240 150	232 650
Uppvärmning	316 182	388 050
Vatten	335 685	256 432
Sophämtning/renhållning	45 580	177 407
Summa	937 597	1 054 539

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 232	64 545
Bredband	71 860	118 246
Samfällighetsavgifter	188 137	0
Korr. fastighetsskatt	71 200	0
Summa	372 429	182 791

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	45 424	3 569
Juridiska åtgärder	25 665	0
Inkassokostnader	520	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	0
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	15 993	26 912
Förvaltningsarvode enl avtal	92 138	118 593
Överlåtelsekostnad	14 042	0
Pantsättningskostnad	14 620	0
Övriga förvaltningsarvoden	800	46 258
Administration	26 023	2 433
Konsultkostnader	143 969	41 751
Bostadsrätterna Sverige	6 807	0
Summa	426 802	239 516

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 435 731	1 658 202
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 757	0
Summa	1 442 488	1 658 276

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 788 360	185 835 574
Årets inköp	0	-47 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 788 360	185 788 360
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 893 568	-106 880
Årets avskrivning	-2 786 904	-2 786 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 680 472	-2 893 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 107 888	182 894 792
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 566 844</i>	<i>61 566 844</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	17 800 000	0
Summa	17 800 000	0

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 214	0
Inköp	0	47 214
Utgående anskaffningsvärde	47 214	47 214
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 716	0
Avskrivningar	-4 716	-4 716
Utgående avskrivning	-9 432	-4 716
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 782	42 498

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	770	0
Transaktionskonto	345 886	0
Borgo räntekonto	426 544	0
Summa	773 201	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	47 572	166 331
Förutbet försäkr premier	50 415	0
Förutbet vatten	49 950	0
Förutbet bredband	23 940	0
Summa	171 877	166 331

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,78 %	12 088 667	12 088 667
Swedbank	2026-11-25	2,64 %	12 088 667	12 088 667
Swedbank	2025-03-28	3,08 %	11 340 261	11 702 921
Summa			35 517 595	35 880 255
Varav kortfristig del			23 428 928	362 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 704 295 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 593	105 980
Uppl kostnad Städning entrepr	5 000	0
Uppl kostn el	25 081	0
Uppl kostnad Värme	41 131	0
Uppl kostn räntor	118 964	0
Uppl kostnad arvoden	57 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 900	0
Uppl ränta bokslut	0	3 741
Förutbet hyror/avgifter	337 790	357 635
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	633 459	467 356

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Effekterna av ränteupphandlingar med banken har börjat märkas i likviditeten, och en underhållsplan har upprättats för att stärka den ekonomiska framförhållningen och möjliggöra en hållbar budget och prognos. Arbetet resulterade i ett beslut i december om att sänka hyran med 10 % från och med Q1 2025.

Underskrifter

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

Vallentuna

Alva Beckman
Ordförande

Kennet Spangholt
Styrelseledamot

Lisa Abrahamsson
Styrelseledamot

Lisa Nordenståhl
Styrelseledamot

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

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

H1gmV2Vs-gg

ENVELOPE ID:

rkev24iWgl-H1gmV2Vs-gg

DOCUMENT NAME:

Brf Kragsta 1, 769639-8036 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

e44170ec1ddec69eaa1a04437b09b179e23ad283b1923
5688df6670cc5d55eccb4e578dfaecf8e0351bdc6e0e638
2f8cd901ea02013effaa0892aadcca604ba4

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. ALVA BECKMAN alva.beckman@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:47 21.05.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.50.98
2. LISA NORDENSTÅHL lisa.nordenstahl@tabygla ntan.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 14:46 21.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.73.28
3. LISA GUSTAVSSON isa.abrahamsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:52 21.05.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. Kennet Spangholt kspangholt@outlook.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:38 21.05.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.230
5. Carl Erik Wilhelm Segerro s Östman carl@segerros.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:36 22.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID 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

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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, förfälskning, 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 2024 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 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 provar 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.

Anmärkning

Under året har fastighetsskatt betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt Skatteförfarandelagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Täby Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

BkNvnVsZeg

ENVELOPE ID:

rJIZPn4jZlx-BkNvnVsZeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kragsta 1 240101-241231.pdf
3 pages

SHA-512:

7fbd2286c5a7345af367b3a8c6c11103be659727913bf3
86c66eedd28786e9cae4d614f9a891e522881278777c0c
f969aa837c661ff1886ec254adc199a8a402

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Erik Wilhelm Segerro s Östman carl@segerros.se	Signed Authenticated	22.05.2025 11:36 22.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID 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