

# Årsredovisning 2023

## Kragsta Södra Sff

716416-9570



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Kragsta Södra Sff

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 1</b>
Verksamheten .....	s. 1
Flerårsöversikt .....	s. 3
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar åt 180 radhus. Kragsta GA:1, GA:2, GA:14 och GA:15.

### Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1978-01-01 hos Bolagsverket.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2015-06-17 hos Lantmäteriet.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Torbjörn Ekengren	Ordförande
Carl-Anders Fogelin	Kassör
Malin Stendahl	Ledamot
Lars Toldnes	Ledamot
Niclas Ekstrand	Ledamot
Olle Schylander	Ledamot
Nandor Hutyra-gram	Suppleant
Mats Ohlsson	Suppleant

### Valberedning

Mona Sjönell  
Linda Blumenthal

### Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör enligt beslut.

### Revisorer

Ann-Marie Johannes	Revisor	KSSF
Ingemar Bergkvist	Revisor	KSSF

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07. Upptagande av lån.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fjärrvärme	E.ON
Sommarunderhåll	Tors Trädgård AB
Vinterunderhåll	Lanneros Skog & Trädgård AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av ett antal större projekt i linje med underhållsplanen och fortsatt hantering av ansökningarna till Lantmäteriet.

Under våren byttes den ålderstigna fasaden på Björkelunds garage (GA14). Arbetet förlöpte enligt plan både utförandemässigt och ekonomiskt.

Under försommaren upptäcktes ytterligare ett läckage i det äldre kulvertsystemet. Detta läckage var vid upptäckten av okänd storlek men då fjärrvärmevatten trängde upp i boden på framsidan hos en fastighet tog styrelsen beslut om omedelbara reparationer i form av ett utbyte av all kulvert till hela den berörda längan i 52-ringen. Utbytet blev komplicerat och utdraget då markförhållandena vid grävning var dåliga och mycket sten behövde spräckas bort vilket tog ett antal veckor. Effekten av utbytet blev dock väldigt bra då läckaget i hela systemet verkar att i stort sett ha upphört.

De äldre delarna av kulvertsystemet är dock fortsatt ett fokusområde och fler åtgärder kommer behövas de närmaste åren.

I maj fattade Lantmäteriet beslut om att införliva posthantering i GA2, GA14 samt GA15 som extrastämman beslutat att ansöka om i februari 2022. Detta beslut vann laga kraft i juni 2023 och därefter startade styrelsens arbete med att verkställa beslutet. Under sommaren togs ett antal offerter in och värderades och tidigt på hösten gjordes beställningar av postlådor och montage av utvald leverantör. Postlådorna monterades slutligen under december och arbetet kunde då fortsätta med att dela ut elektroniska brickor till alla fastighetsägare.

I augusti kallade styrelsen till en extrastämma i början av september för att få stämmans godkännande om att uppta ett lån på 3 msek för att förbättra föreningens likviditet avseende de olika projekten som bedrevs under året. Stämman godkände styrelsens förslag, ansökan gjordes och lånet betalades ut under december.

Under hösten fortsatta arbetet med ett annat av de utsedda fokusområdena i form av garagens strukturella integritet. Ett antal konstruktörer fick se över garagen och komma med förslag på lämpliga åtgärder.

Sent på året beställdes arbetet att uppföra ett nytt staket kring parkeringen mellan 52-ringen och kedjehuset. Styrelsen har tidigare kommunicerat att frågan behövt vänta men när postboxarna var på plats och vi tillsammans med de beslutade leverantörerna kommit fram till en strategi för att segmentera det nya staketet så att kulvertbyte möjliggörs valde styrelsen att agera. Uppförandet av det nya staketet är beräknat till våren 2024.

Styrelsen har under året aktivt försökt få löpande kontakt med Lantmäteriet i frågan kring den kvarstående förrättningen avseende laddinfrastruktur för elbilar. Lantmäteriet lider dock fortsatt av väldigt långa handläggningstider.

#### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 670 765	5 445 299	5 111 493	5 017 532
Resultat efter fin. poster	545 476	340 332	299 498	217 012
Soliditet (%)	35	47	38	32

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISP AV FG ÅRS RESULTAT	DISP AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Underhållsfond GA 1	1 801 196		50 000	1 851 196
<b>Underhållsfond GA 2</b>	142 451		160 000	302 451
<b>Underhållsfond GA 14</b>	265 495		88 000	353 495
<b>Underhållsfond GA 15</b>	67 000		40 000	107 000
<b>Balanserad vinst/förlust GA 1</b>	504 222		-26 008	478 214
<b>Balanserad vinst/förlust GA 2</b>	158 730		17 506	176 236
<b>Balanserad vinst/förlust GA 14</b>	22 003		9 744	31 747
<b>Balanserad vinst/förlust GA 15</b>	4 363		1 090	5 453
<b>Årets resultat</b>	<b>340 332</b>	<b>-340 332</b>		<b>545 476</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

<b>Balanserat resultat för alla gemensamhetsanläggningar</b>	<b>691 650</b>
Årets resultat GA:1	698 773
Årets resultat GA:2	190 416
Årets resultat GA:14	-392 236
Årets resultat GA:15	48 523
<b>Årets resultat för hela samfälligheten</b>	<b>545 476</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 237 126</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering till underhållsfond GA:1	400 000
reservering till underhållsfond GA:2	160 000
reservering till underhållsfond GA:14	0
ianspråktagande av underhållsfond GA:14	-353 495
reservering till underhållsfond GA:15	48 000

**Resterande del av resultat balanseras i ny räkning för respektive GA:**

GA:1	298 773
GA:2	30 416
GA:14	-38 741
GA:15	523
	<b>545 476</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

<b>Balanserat resultat för alla gemensamhetsanläggningar</b>	<b>691 650</b>
Årets resultat GA:1	698 773
Årets resultat GA:2	190 416
Årets resultat GA:14	-392 236
Årets resultat GA:15	48 523
<b>Årets resultat för hela samfälligheten</b>	<b>545 476</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 237 126</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering till underhållsfond GA:1	400 000
reservering till underhållsfond GA:2	160 000
reservering till underhållsfond GA:14	0
ianspråktagande av underhållsfond GA:14	-353 495
reservering till underhållsfond GA:15	48 000

**Resterande del av resultat balanseras i ny räkning för respektive GA:**

GA:1	298 773
GA:2	30 416
GA:14	-38 741
GA:15	523
	<b>545 476</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 670 765	4 662 218
Övriga rörelseintäkter	3	28 027	795 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 698 792</b>	<b>5 457 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 876 561	-3 902 929
Övriga externa kostnader	9	-237 830	-179 192
Personalkostnader	10	-389 040	-376 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-511 092	-562 411
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 014 523</b>	<b>-5 020 757</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>684 269</b>	<b>437 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		398	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139 191	-96 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 793</b>	<b>-96 810</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>545 476</b>	<b>340 332</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>545 476</b>	<b>340 332</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Om- och tillbyggnad	12	601 950	658 866
Markanläggningar	13	4 718 442	3 973 161
Inventarier	14	518 378	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 838 770</b>	<b>4 632 027</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 838 770</b>	<b>4 632 027</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		54 908	42 091
Övriga fordringar	15	12 647	243 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	287 065	53 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>354 620</b>	<b>339 038</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 788 732	2 134 913
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 788 732</b>	<b>2 134 913</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 143 352</b>	<b>2 473 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 982 122</b>	<b>7 105 978</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Underhållsfond		2 614 142	2 276 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 614 142</b>	<b>2 276 142</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		691 650	689 318
Årets resultat		545 476	340 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 237 126</b>	<b>1 029 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 851 269</b>	<b>3 305 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 959 970	1 559 970
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 959 970</b>	<b>1 559 970</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	862 500
Leverantörsskulder		453 473	321 898
Övriga kortfristiga skulder		118 657	341 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 998 754	714 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 170 883</b>	<b>2 240 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 982 122</b>	<b>7 105 978</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Kragsta Södra Sff har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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:

Markanläggningar	5 - 10 %
Om- och tillbyggnad	5 - 10 %
Inventarier	10 %

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.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Hysesrabatter	-1 992	-2 052
Årsavgifter - GA 1	3 868 630	3 780 000
Årsavgifter - GA 2	556 416	507 840
Årsavgifter - GA 14	265 260	242 880
Årsavgifter - GA 15	138 660	120 960
Uppvärmning	830 011	720 436
Hysesintäkter, lokaler	13 780	11 740
Övriga intäkter	0	850
<b>Summa</b>	<b>5 670 765</b>	<b>5 382 654</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	-3	10
Debiterade avgifter	28 030	75 235
<b>Summa</b>	<b>28 027</b>	<b>75 245</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Besiktning och service	5 625	0
Övrigt	40 006	0
Yttre skötsel/sommarunderhåll	154 877	167 540
Yttre skötsel/vinterunderhåll	113 072	117 166
<b>Summa</b>	<b>313 580</b>	<b>284 706</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	217 239	421 873
<b>Summa</b>	<b>217 239</b>	<b>421 873</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	476 600	125 704
<b>Summa</b>	<b>476 600</b>	<b>125 704</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	163 814	260 027
Uppvärmning	2 264 972	2 274 410
Vatten	87 891	73 780
Sophämtning	326 756	430 608
<b>Summa</b>	<b>2 843 433</b>	<b>3 038 825</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 710	24 188
Kabel-TV	0	7 633
<b>Summa</b>	<b>25 710</b>	<b>31 821</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	97 511	32 326
Förbrukningsmaterial	32 622	15 438
Revisionsarvoden	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	101 697	125 429
<b>Summa</b>	<b>237 830</b>	<b>179 192</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	299 599	289 992
Lön, övrigt	3 600	5 000
Sociala avgifter	85 841	81 234
<b>Summa</b>	<b>389 040</b>	<b>376 226</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	138 972	96 808
Övriga räntekostnader	219	16
<b>Summa</b>	<b>139 191</b>	<b>96 824</b>

**NOT 12, OM- OCH TILLBYGGNAD**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 045 409	2 045 409
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 045 409</b>	<b>2 045 409</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 386 544	-1 278 309
Årets avskrivning	-56 916	-108 235
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 443 460</b>	<b>-1 386 544</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>601 950</b>	<b>658 866</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 721 150	9 721 150
Årets inköp	1 199 457	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 920 607</b>	<b>9 721 150</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 747 989	-5 293 813
Årets avskrivning	-454 176	-454 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 202 165</b>	<b>-5 747 989</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 718 442</b>	<b>3 973 161</b>

**NOT 14, INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	518 378	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>518 378</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>518 378</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	11 356	20
Skattefordringar	1 075	0
Övriga fordringar	216	243 288
<b>Summa</b>	<b>12 647</b>	<b>243 308</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 194	2 843
Försäkringspremier	27 447	25 710
Förvaltning	25 424	25 086
<b>Summa</b>	<b>287 065</b>	<b>53 639</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-11-16	6,89 %	700 000	800 000
Nordea	2026-11-30	6,89 %	859 970	1 059 970
Nordea	2023-06-07	4,81 %		50 000
Nordea	2023-10-03	5,39 %		400 000
Nordea	2023-03-30	4,99 %		112 500
Nordea	2028-12-06	6,89 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>4 559 970</b>	<b>2 422 470</b>
Varav kortfristig del			600 000	862 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 700 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 319 681	109 425
El	20 309	39 056
Uppvärmning	206 781	175 675
Utgiftsräntor	26 115	11 601
Förutbetalda avgifter/hyror	425 868	379 020
<b>Summa</b>	<b>1 998 754</b>	<b>714 777</b>

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under januari 2024 togs de nya postlådorna i bruk och PostNord började åter dela ut post. Styrelsen anser att anläggningsåtgärden som Lantmäteriet beslutade om under 2023 nu är utförd. Lantmäteriet har vid kontakt i februari 2024 meddelat att beslut i frågan om laddinfrastruktur är nära förestående men styrelsen har inte fått någon mer detaljerad information. En leverantör har fått i uppdrag att gå vidare med de föreslagna åtgärderna i garagen. I februari 2024 kom Högsta förvaltningsdomstolen med en dom som innebär att samfällighetsavgifter inte skall vara momspliktiga. Exakt vad detta innebär för KSSF är ännu inte helt klarlagt men styrelsen följer frågan noggrant.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Ekengren  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Carl-Anders Fogelin  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Malin Stendahl  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Toldnes  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Niclas Ekstrand  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Olle Schylander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KSSF  
Ann-Marie Johannes  
Revisor

\_\_\_\_\_  
KSSF  
Ingemar Bergkvist  
Revisor