

Årsredovisning för

Brf Kragstalund II

716417-4331

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kragstalund II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1980-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 1980-06-09 med senaste ändring 2018-09-25. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår garageplats, förråd och värme. Varm/kall -vatten ingår upp till ett normalbelopp. Förbrukning avläses och normalbelopp avräknas en gång per år och justeras vid nästa avisering. Hushållsel svarar respektive bostadsrätthavare för.

Föreningen har 90 andelar av 181 i gemensamhetsanläggningen Kragsta ga:3 som förvaltas av Zetterlundsvägens Samfällighetsförening (Org.nummer 716417-1956). Samfälligheten ansvarar för förvaltning av infartsvägar, underhåll av vattenpumpar/stationer, skötsel av gemensamma grönområden, gatubelysning, avloppsledningar, TV-anläggningar, lekplatser samt garagen. Samfälligheten ansvarar även för utdebitering av vatten och värme enligt vad som är beslutat i anläggningsbeslutet hos Fastighetsbildningsmyndigheten den 24 oktober 1980 samt underlag från föreningens ekonomiska plan.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kragsta 2:244 i Vallentuna. Fastigheten består av 90 radhuslägenheter uppdelade i fem områden. Adress: Zetterlunds Väg 1A-10B, 26A-36B, 82A-91B, 112A-118B och 123A-129B.

Den totala boytan är 6 595 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st	1,5 rok	56,3 kvm	675 kvm
40 st	2 rok	67,0 kvm	2 680 kvm
24 st	3 rok	77,7 kvm	1 865 kvm
14 st	4 rok	98,2 kvm	1 375 kvm

Föreningens ekonomi

Under 2024 var årsavgiften oförändrad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 630 kr per lägenhet, Brf Kragstalund II använder det senare.

Underhållsfond

Underhållsfonden uppgår per 2024-12-31 till 4 016 088 efter att vi satt av 114 000 kr i enlighet med stadgarna.

Samfälligheten

Avgiften till Samfälligheten svarar för den största enskilda kostnaden av bostadsrättsföreningens kostnader. Två städdagar har genomförts 2024 under våren och hösten. Avgiften till Samfälligheten har under 2024 varit oförändrad.

Händelser under räkenskapsåret

Byten av vindskivor samt rengöring av balkongfasad Zetterlunds väg 1A-10B och 82A-91B
Åtgärder av rötskador och andra fasadskador
Åtgärder efter vattenskador
Spolningar av avlopp vid behov
Byte av centralfläkt samt injustering av luftflöden
Fönsterbyten vid vakuumsläpp
Rensning av hängrännor samt översyn av tak med bättringsmålning
Sedvanligt löpande underhåll

Planerad verksamhet för det kommande året

Spolning av avlopp vid behov
Rensning och översyn av tak och hängrännor
Ev byten av vindskivor på ytterligare en gård
Planera för kommande fasadom målning av samtliga hus
Årsavgiften höjs med 3 % från 1 april 2025

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	829	819	790	790
Genomsnittlig låneränta (%)	3,46	3,32	1,61	1,33
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 528	2 559	2 591	2 622
Lån/kvm totalyta (kr)	2 528	2 559	2 591	2 622
Soliditet (%)	26,5	28,7	27,2	26,7
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	98,9	98,7	99	99
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	255	187	227	184
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	7	94	97	92
Nettoomsättning (kr)	5 527 490	5 475 992	5 262 319	5 260 749
Resultat efter finansiella poster (kr)	-783 018	466 310	-51 528	-494 599

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på utfört underhåll under året med 672 498 kr. En höjning av avgifterna från och med april 2025 är gjord för att möta de ökade driftkostnaderna samt de ökade räntekostnader.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom totalyta
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 044 000	3 902 088	1 604 655	466 310
Disposition av föregående års resultat		114 000	352 310	-466 310
Årets resultat				-783 018
Belopp vid årets utgång	1 044 000	4 016 088	1 956 965	-783 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 956 965
årets resultat	-783 018
Totalt	1 173 947

Styrelsen föreslår att	
ianspråkstagande av underhållsfond	-672 498
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	114 000
i ny räkning överföres	1 732 445
Summa	1 173 947

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter	1		
Nettoomsättning		5 527 490	5 475 992
Summa intäkter		5 527 490	5 475 992
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 213 384	-3 947 352
Övriga externa kostnader	3	-161 307	-157 761
Personalkostnader	4	-223 530	-205 477
Avskrivningar	5	-154 701	-154 701
Summa rörelsenskostnader		-5 752 921	-4 465 291
Rörelseresultat		-225 431	1 010 701
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19 152	16 202
Räntekostnader		-576 739	-560 593
Summa resultat från finansiella poster		-557 587	-544 391
Årets resultat		-783 018	466 310

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 939 989	21 094 690
Summa materiella anläggningstillgångar		20 939 989	21 094 690
Summa anläggningstillgångar		20 939 989	21 094 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 701	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	360 976	330 718
Summa kortfristiga fordringar		364 677	332 140
Kassa och bank			
Bank		2 205 484	3 022 768
Summa kassa och bank		2 205 484	3 022 768
Summa omsättningstillgångar		2 570 161	3 354 908
SUMMA TILLGÅNGAR		23 510 150	24 449 598

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 016 088	3 902 088
Summa bundet eget kapital		5 060 088	4 946 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 956 965	1 604 655
Årets resultat		-783 018	466 310
Summa fritt eget kapital		1 173 947	2 070 965
Summa eget kapital		6 234 035	7 017 053
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	16 462 876	16 670 452
Summa långfristiga skulder		16 462 876	16 670 452
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	207 576	207 576
Leverantörsskulder		46 549	47 022
Skatteskulder		-	1 674
Övriga skulder		50 410	17 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	508 704	488 163
Summa kortfristiga skulder		813 239	762 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 510 150	24 449 598

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-225 431	1 010 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	154 701	154 701
Erhållen ränta	19 152	16 202
Betald ränta	-576 739	-560 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-628 317	621 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 537	956
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	51 146	109 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-609 708	731 045
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-207 576	-207 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 576	-207 576
Årets kassaflöde	-817 284	523 469
Likvida medel vid årets början	3 022 768	2 499 299
Likvida medel vid årets slut	2 205 484	3 022 768

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivning enligt plan sker med 0,5 % av anskaffningsvärdet för byggnaderna vilket innebär en avskrivningstid om 200 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Lån

Som kortfristig del av fastighetslån redovisas den amortering av lånen som planeras ske under nästa räkenskapsår.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgift bostäder	5 468 846	5 403 741
Hysesintäkter garage	32 950	46 741
Vatten	8 794	-
El	7 246	13 685
Avgift andrahandsuthyrning	9 430	9 188
Övriga itnäkter	224	2 637
	5 527 490	5 475 992

Not 2 Driftskostnader

Underhåll enligt plan	672 498	-
Löpande reparationer	323 562	200 939
Hushållssopor	245 700	208 766
El	42 027	29 043
Fastighetsförsäkring	180 847	172 082
Fastighetsavgift	146 700	142 227
Hyra garage	32 390	59 875
Samfällighetsavgift	1 932 464	1 932 466
Värme och vatten	1 637 196	1 201 954
	5 213 384	3 947 352

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	25 456	24 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	109 829	103 890
Service avg till bransch organisation	7 520	7 520
Telefon	1 822	2 058
Övriga externa kostnader	16 680	19 418
	161 307	157 761

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	171 900	157 500
Sociala kostnader	51 630	47 977
	223 530	205 477

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 940 203	30 940 203
	30 940 203	30 940 203

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 430 513	-13 275 812
Årets avskrivningar	-154 701	-154 701

Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 585 214	-13 430 513
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade anskaffningsvärden och mark

Ingående anskaffningsvärde	3 585 000	3 585 000
----------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	3 585 000	3 585 000
--	------------------	------------------

Bokfört värde byggnad och mark	20 939 989	21 094 690
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>77 000 000</i>	<i>77 000 000</i>
----------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
-----------------------------	-------------------	-------------------

114 000 000	114 000 000
--------------------	--------------------

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Samfällighetsavgift	289 514	268 664
Ekonomisk förvaltning	25 977	25 576
Försäkring	30 378	28 959
Övriga fordringar	15 107	7 519
	360 976	330 718

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkor	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2025-03-25	1,54 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,27 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,29 %	4 670 452	4 878 028
			16 670 452	16 878 028
Avgår kortfristig skuld			-207 576	-207 576
			16 462 876	16 670 452
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>21 956 900</i>	<i>21 956 900</i>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	16 472	24 441
Förskottsbetald årsavgift	452 737	418 424
Revision	30 000	30 000
Upplupen drift	3 268	7 814
Övriga upplupna kostnader	6 227	7 484
	508 704	488 163

Vallentuna den dag som framgår av vår elektroniska signaturer

Jennie Jutner
Ordförande

Christoffer Brattström
Ledamot

Amanda Karlsson
Ledamot

Yvonne Hallin
Ledamot

Therese Klasila
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Parameter Revision AB

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Yvonne Mari-Ann Hallin

Styrelseledamot

Serienummer: 3e4d598d00b6bf[...]bce095e1a2258

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-04-10 14:12:34 UTC



CHRISTOFFER TOBIAS BRATTSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 16968912ed6d9f[...]465fe94e283ff

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-10 18:33:52 UTC



JENNIE JUTNER

Styrelseledamot

Serienummer: 58935715ca622f[...]7a16066e02791

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-11 13:49:24 UTC



THERÉSE KLASILA

Styrelseledamot

Serienummer: 0eaadb2e0810a5[...]0c5a62f231a0a

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-11 15:05:32 UTC



AMANDA KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 1c2034782d48cb[...]ca5f3fcef652c

IP: 193.150.xxx.xxx

2025-04-12 10:49:39 UTC



INGRID MARIE NORDLANDER

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-04-12 11:05:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.