

Årsredovisning 2022

Kragsta Södra Sff

716416-9570



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR KRAGSTA SÖDRA SFF

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1978-01-01.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Lantmäteriet 2015-06-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Ekengren

Ordförande

Carl-Anders Fogelin

Lars Toldnes

Malin Stendahl

Olle Schylander

Niclas Ekstrand

Nandor Hutyra-Gram

Michael Höfer

Mats Ohlson

Emelie Engblom

Avgått April 2022

Valberedning

Abdulnoor Shahwarzi

Mona Sjönell

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordförande och kassören enligt beslut.

Revisorer

Linnea Steen	Revisor
Ingemar Bergkvist	Revisor
Ann-Marie Johannes	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Fjärrvärme
Tors Trädgård AB	Sommarunderhåll
Lanneros Skog & Trädgård AB	Vinterunderhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av administrativa göromål kopplat till förändringar av anläggningsbesluten, planering av kommande arbeten enligt underhållsplanen men även ett beslut i EU-domstolen om moms.

EU-domstolen beslutade 2020 att samfällighetsföreningar skall ses som momspliktig ekonomisk verksamhet. Svenska Skatteverket gjorde efter en analys av domslutet samma bedömning. Styrelsen tog efter egna diskussioner och kontroller med berörda intresseorganisationer beslutet om att momsregistrera Samfälligheten from 1 oktober 2022.

Detta innebär konkret att moms skall läggas på alla föreningens intäkter. Då vi har en av stämman beslutad debiteringslängd att förhålla oss till var enda alternativet vid momsregistreringen att minska våra intäkter motsvarande momsen under sista kvartalet 2022. Momsregistreringen innebär dock även att vi får dra av momsen på de flesta av våra kostnader vilket gör att momsen i de flesta fall inte påverkar föreningens ekonomiska ställning. Vissa kostnader är undantagna moms, till exempel personalkostnader, försäkringar och bankkostnader och i dessa fall leder momsregistreringen till ökande kostnader för föreningen.

Med PostNords krav på gemensamma postboxar och Lantmäteriets ändrade förhållningssätt till infrastruktur för elbilsladdning beslutade styrelsen i februari 2022 att kalla till en extrastämma i slutet av den månaden för att låta medlemmarna besluta om vi skulle ansöka om ändring av anläggningsbesluten.

Extrastämman beslutade i båda fallen att ansökan om ändring av anläggningsbesluten skulle skickas in till Lantmäteriet. Avseende postboxarna gav stämman ett förbehåll om att PostNords ståndpunkt först skulle överklagas till Rådet för utdelningsfrågor. När Rådet för utdelningsfrågor under våren 2022 avslag överklagan skickade styrelsen in båda ärendena till Lantmäteriet.

Lantmäteriet har som en följd av pandemin långa handläggningstider men regelbundna möten mellan styrelsen och utsedd lantmätare kom i gång under september 2022. I november kallade Lantmäteriet till sammanträde. Sammanträdet hölls i Vallentuna teater och samtliga fastighetsägare var inbjudna att delta och komma med yrkanden och synpunkter.

Efter sammanträdet har en fastighetsägare i området anfört ett yrkande om att samfälligheten inte alls borde införliva infrastruktur för elbilsladdning i anläggningsbesluten. Dessa åsikter framfördes varken på extrastämman eller lantmäterisammanträdet. Resultatet av detta yrkande blev att Lantmäteriet bedömde det som nödvändigt att dela upp föreningens föreslagna ändringar i två separata ärenden. Ärendet gällande postboxar löper vidare och styrelsen hoppas på ett skarpt förslag under våren 2023. Ärendet avseende laddinfrastruktur för elbilar kommer antagligen dröja längre. Uppdelningen i två ärenden innebär även ökade kostnader för föreningen.

Alla fastighetsägare kan följa båda ärendena med hjälp av e-legitimation på Lantmäteriets hemsida.

Den stora läckan i värmesystemet lagades under våren 2022. Ett mindre läckage kvarstår dock och arbetet med att konkretisera en framtida plan för värmesystemet har fortsatt under året. Under nästkommande verksamhetsår är förhoppningen att planen kan presenteras med start på åtgärder 2024. En bärande ide i förändringsarbetet är att segmentera värmesystemet mer och skapa slutna system per delområde i samfälligheten för att minska sårbarheten och främja framtida flexibilitet.

De gamla lekplatserna i Björkelund har under året rivits och ytorna har återställts. Boulebanan i Björkelund södra har dock renoverats som rekreationsyta.

I garagen har arbetet fortsatt med att bedöma både byggnadernas skick samt hur vi använder dem kopplat till brandföreskrifter. Första konkreta åtgärden blev en upphandling av fasadbyte på Björkelunds garage (GA:14). Arbetet är beställt och kommer utföras under våren 2023. Arbetet med elektroniska passagesystem har fått pausats för att invänta en eventuell samordning med postboxar och laddinfrastruktur.

Övriga uppgifter

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 269 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 445 299	5 111 493	5 017 532	5 041 317
Resultat efter fin. poster	340 332	299 498	217 012	597 953

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Underhåll & förnyelsefond GA 1	1 501 196		300 000	1 801 196
Underhåll & förnyelsefond GA 2	102 451		40 000	142 451
Underhåll & förnyelsefond GA 14	225 495		40 000	265 495
Underhåll & förnyelsefond GA 15	47 000		20 000	67 000
Balanserad vinst/förlust GA 1	575 605		-71 383	504 222
Balanserad vinst/förlust GA 2	125 523		33 207	158 730
Balanserad vinst/förlust GA 14	78 578		-56 575	22 003
Balanserad vinst/förlust GA 15	10 114		-5 751	4 363
Årets resultat	299 498	-299 498		340 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat för alla gemensamhetsanläggningar	689 318
GA:1	23 992
GA:2	177 506
GA:14	97 744
GA:15	41 090
Årets resultat för hela sff	<u>340 332</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering till underhållsfond GA:1	50 000
reservering till underhållsfond GA:2	160 000
reservering till underhållsfond GA:14	88 000
reservering till underhållsfond GA:15	40 000
resterande del av resultatet balanseras i ny räkning för respektive GA:	
GA:1	-26 008
GA:2	17 506
GA:14	9 744
GA:15	1 090

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 445 299	5 117 068
Rörelseintäkter		12 600	3 215
Summa rörelseintäkter		5 457 899	5 120 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 902 929	-3 759 685
Övriga externa kostnader	7	-173 192	-135 961
Personalkostnader	8	-382 226	-188 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 411	-613 704
Summa rörelsekostnader		-5 020 757	-4 698 328
RÖELSERESULTAT		437 142	421 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 824	-122 457
Summa finansiella poster		-96 810	-122 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		340 332	299 498
ÅRETS RESULTAT		340 332	299 498

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Om- & tillbyggnad	9	658 866	767 100
Markanläggningar	10	3 973 161	4 427 337
Summa materiella anläggningstillgångar		4 632 027	5 194 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 632 027	5 194 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 091	23 025
Övriga fordringar	11	243 308	360 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 639	57 032
Summa kortfristiga fordringar		339 038	440 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 134 913	2 149 270
Summa kassa och bank		2 134 913	2 149 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 473 951	2 589 506
SUMMA TILLGÅNGAR		7 105 978	7 783 943

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhålls & Förnyelsefond		2 276 142	1 876 142
Summa bundet eget kapital		2 276 142	1 876 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		689 318	789 820
Årets resultat		340 332	299 498
Summa fritt eget kapital		1 029 650	1 089 318
SUMMA EGET KAPITAL		3 305 793	2 965 461
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 559 970	2 309 970
Summa långfristiga skulder		1 559 970	2 309 970
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		862 500	1 125 000
Leverantörsskulder		321 898	503 781
Övriga kortfristiga skulder		341 040	52 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	714 777	827 194
Summa kortfristiga skulder		2 240 215	2 508 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 105 978	7 783 943

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 %

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, Rörelseintäkter	2022	2021
Debiterade avgifter	795 671	934 368
Hysesintäkter - Lokaler	11 740	3 900
Hysesrabatter	-2 052	-2 160
Årsavgifter - GA 1	3 780 000	3 477 600
Årsavgifter - GA 15	120 960	86 400
Årsavgifter - GA 2	507 840	419 520
Årsavgifter GA 14	242 880	200 640
Övriga intäkter	860	15
Summa	5 457 899	5 120 283

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	0	4 250
Löpande reparationer och underhåll	421 873	195 441
Yttre skötsel/Snöröjning	284 706	290 049
Summa	706 579	489 740

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	125 704	0
Summa	125 704	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	260 027	237 736
Sophämtning	430 608	395 346
Uppvärmning	2 274 410	2 520 719
Vatten	73 780	78 413
Summa	3 038 825	3 232 214

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	24 188	23 935
Kabel-TV	7 633	13 797
Summa	31 821	37 732

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	125 429	119 116
Förbrukningsmaterial	15 438	6 041
Övriga förvaltningskostnader	32 326	10 805
Summa	173 192	135 961

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	5 000	9 000
Revisionsarvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	81 234	39 191
Styrelsearvoden	289 992	135 996
Övriga personalkostnader	0	-1 210
Summa	382 226	188 977

Not 9, Om & Tillbyggnad

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 045 409	2 045 409
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 045 409</u>	<u>2 045 409</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 278 309	-1 118 781
Årets avskrivning	-108 235	-159 528
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 386 544</u>	<u>-1 278 309</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>658 865</u></u>	<u><u>767 100</u></u>

Not 10, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 721 150	9 721 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>9 721 150</u>	<u>9 721 150</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 293 813	-4 839 637
Årets avskrivning	-454 176	-454 176
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 747 989</u>	<u>-5 293 813</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 973 161</u></u>	<u><u>4 427 337</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20	19
Övriga fordringar	243 288	360 160
Summa	243 308	360 179
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	25 710	24 188
Förvaltning	25 086	29 779
Kabel-TV	0	3 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 843	0
Summa	53 639	57 032

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea			0	100 000
Nordea	2026-11-16	5,388 %	800 000	900 000
Nordea	2026-11-30	5,388 %	1 059 970	1 259 970
Nordea	2023-06-07	4,805 %	50 000	150 000
Nordea	2023-10-03	5,388 %	400 000	800 000
Nordea	2023-03-30	4,994 %	112 500	225 000
Summa			2 422 470	3 434 970
<i>Varav kortfristig del</i>			862 500	1 125 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	39 056	36 040
Förutbetalda avgifter/hyror	379 020	348 500
Uppvärmning	175 675	222 498
Utgiftsräntor	11 601	12 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 425	207 284
Summa	714 777	827 194

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

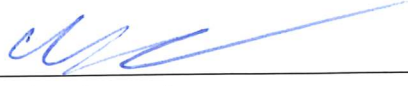
Arbetet med anläggningsbesluten löper vidare. Kontakterna kring postboxarna har fortsatt och vi avvaktar beslut i frågan. Inget nytt om infrastruktur för elbilsaddning. Bytet till moderna LED-armaturer är nu avslutat i garagen för GA:2/GA:14 Eon är kontaktade för fördjupade diskussioner om utvecklingen av värmesystemet.

Vallentuna, 2023 - 04 - 20


Ort och datum



Torbjörn Ekengren
Ordförande



Niclas Ekstrand



Carl-Anders Fogelin



Lars Toldnes

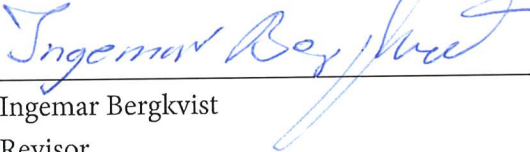


Malin Stendahl

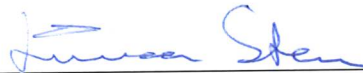


Olle Schylander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 13



Ingemar Bergkvist
Revisor



Linnea Sten
Revisor