

Årsredovisning 2025

Kragsta Södra Sff

716416-9570



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Kragsta Södra Sff

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	s. 1
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1978-01-01 hos Bolagsverket. Föreningens gällande stadgar registrerades 1978-02-16 hos Lantmäteriet.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kragsta 2:130	2015	Vallentuna
Kragsta 2:36	1978	Vallentuna
Kragsta 2:37	2011	Vallentuna

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Ekengren	Ordförande
Carl-Anders Fogelin	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot
Niclas Ekstrand	Ledamot
Olof Schylander	Ledamot
Lars Toldnes	Ledamot
Eli Jenny Nordin	Suppleant
Johan Mikael Rosenlund	Suppleant
Bassam Alfarhan	Suppleant
Nandor Hutyra-Gram	Suppleant

Valberedning

Jennie Bergenholtz
Helena Klange

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör i förening.

Revisorer

Ann-Marie Johannes Revisor
Ingemar Bergkvist Revisor
Anna Crozzoli Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Val av valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under årstämman 2025 beslutades om oförändrade avgifter för GA:1 samt höjda avgifter för GA:2, GA:14 samt GA:15. De stegvisa höjningarna de senaste åren har fått mycket god effekt och samfällighetens ekonomi står nu mycket bättre rustad än tidigare.

Värmesystemet med sina delvis ålderstigna kulvertar har under året fungerat väl och läckagen är låga. Fler kulvertutbyten är under planering.

Under året har styrelsen låtit genomföra en ordentlig genomlysning och teknisk undersökning av våra flervåningsgarage. Dessa undersökningar har gett oss en bra bild av garagens tekniska status och en konkret handlingsplan inför kommande åtgärder. Underhållsarbeten i garaget kommer pågå under ett flertal år framöver.

Torpet samt panncentralen har under året fått sina fasader renoverade och målade.

Under våren fick vi äntligen besked från Lantmäteriet om att de tillåter att vi lägger till ändamålet elbilsladdning i GA:2, GA:14 samt GA:15. Beslutet överklagades dock av några fastighetsägare varpå ärendet återremitterades till domstol. Under augusti kom beskedet från domstolen att beslutet från Lantmäteriet står fast och det sedermera vann laga kraft. Styrelsen tog under hösten fram en kravspecifikation för att kunna använda i diskussion med leverantörer. Styrelsens målbild är att vi skall ha en komplett lösning på plats under 2026.

E.On sålde under året sin fjärrvärmeanläggning i Vallentuna till Solör Bioenergi AB. Denna försäljning har lett till kraftigt höjda fjärrvärmepriser för samfälligheten. Bedömningen är dock att effekterna detta får på föreningens gemensamma ekonomi är hanterbar utan att behöva höja avgifterna på grund utav detta.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 072 532	7 602 749	5 670 765	5 445 299
Resultat efter fin. poster	1 699 720	1 680 026	545 476	340 332
Soliditet (%)	60	50	35	47

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Underhållsfond GA 1	2 251 196		720 000	2 971 196
Underhållsfond GA 2	462 451		184 000	646 451
Underhållsfond GA 14	0		88 000	88 000
Underhållsfond GA 15	155 000		48 000	203 000
Balanserad vinst/förlust GA 1	776 987		458 024	1 235 011
Balanserad vinst/förlust GA 2	206 652		109 283	315 935
Balanserad vinst/förlust GA 14	-6 995		65 328	58 334
Balanserad vinst/förlust GA 15	5 976		7 390	13 367
Årets resultat	1 680 026	-1 680 026		1 699 720

TE NG

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat för alla gemensamhetsanläggningar	1 622 647
Årets resultat GA 1	1 027 104
Årets resultat GA 2	429 173
Årets resultat GA 14	187 625
Årets resultat GA 15	55 818
Årets resultat för hela samfälligheten	1 699 720

Totalt **3 322 367**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till underhållsfond GA 1	720 000
Reservering till underhållsfond GA 2	184 000
Reservering till underhållsfond GA 14	88 000
Reservering till underhållsfond GA 15	48 000

Resterande del av resultat balanseras i ny räkning för resp GA:

GA 1	307 104
GA 2	245 173
GA 14	99 625
GA 15	7 818
	1 699 720

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 072 532	7 602 749
Övriga rörelseintäkter	3	5 477	613
Summa rörelseintäkter		8 078 009	7 603 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 767 191	-4 441 383
Övriga externa kostnader	9	-421 497	-192 230
Personalkostnader	10	-414 445	-408 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 637	-622 896
Summa rörelsekostnader		-6 202 770	-5 664 770
RÖRELSERESULTAT		1 875 239	1 938 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 793	22 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-184 312	-281 448
Summa finansiella poster		-175 519	-258 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 699 720	1 680 026
ÅRETS RESULTAT		1 699 720	1 680 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Om- och tillbyggnad	12	488 118	545 034
Markanläggningar	13	3 713 398	4 204 290
Inventarier	14	414 722	466 550
Summa materiella anläggningstillgångar		4 616 237	5 215 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 616 237	5 215 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 700	54 494
Övriga fordringar	15	55 295	48 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	410 897	416 573
Summa kortfristiga fordringar		540 892	519 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 982 385	5 314 397
Summa kassa och bank		6 982 385	5 314 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 523 277	5 834 036
SUMMA TILLGÅNGAR		12 139 514	11 049 909

FE NB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		3 908 647	2 868 647
Summa bundet eget kapital		3 908 647	2 868 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 622 647	982 621
Årets resultat		1 699 720	1 680 026
Summa fritt eget kapital		3 322 367	2 662 647
SUMMA EGET KAPITAL		7 231 015	5 531 294
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 100 000	3 359 970
Summa långfristiga skulder		2 100 000	3 359 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 259 970	600 000
Leverantörsskulder		451 246	472 646
Övriga kortfristiga skulder		136 082	133 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	961 202	952 401
Summa kortfristiga skulder		2 808 500	2 158 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 139 514	11 049 909

JE NG

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Kragsta Södra Sff är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, 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:

Om- och tillbyggnad	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

	2025	2024
Hysesrabatter	-2 160	-2 160
Hysesintäkter, lokaler	29 545	7 360
Uppvärmning	902 236	1 006 970
Årsavgifter - GA 1	5 444 221	5 206 320
Årsavgifter - GA 2	1 021 200	821 376
Årsavgifter - GA 14	488 400	392 832
Årsavgifter - GA 15	187 200	169 920
Övriga intäkter	1 890	131
Summa	8 072 532	7 602 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 477	613
Summa	5 477	613

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	13 125	0
Besiktning och service	16 989	15 619
Övrigt	0	4 260
Yttre skötsel - sommarunderhåll	190 392	208 148
Yttre skötsel - vinterunderhåll	95 288	131 500
Summa	315 794	359 527

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	70 784	233 320
Summa	70 784	233 320

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	843 880	475 248
Summa	843 880	475 248

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	210 680	199 044
Uppvärmning	2 646 401	2 517 690
Vatten	109 687	119 138
Sophämtning	541 974	509 970
Summa	3 508 742	3 345 842

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 991	27 447
Summa	27 991	27 447

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 154	4 192
Övriga förvaltningskostnader	261 459	52 009
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	136 884	126 028
Summa	421 497	192 230

TE VG

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	318 394	312 799
Löner, övrigt	3 000	5 600
Sociala avgifter	93 051	89 862
Summa	414 445	408 261

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	183 474	279 425
Övriga räntekostnader	838	2 023
Summa	184 312	281 448

NOT 12, OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 045 409	2 045 409
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 045 409	2 045 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 500 376	-1 443 460
Årets avskrivning	-56 916	-56 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 557 292	-1 500 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	488 118	542 333

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 920 607	10 920 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 920 607	10 920 607
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 716 317	-6 202 165
Årets avskrivning	-490 893	-514 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 207 210	-6 716 317
Utgående restvärde enligt plan	3 713 398	4 204 290



NOT 14, INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	518 378	518 378
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	518 378	518 378
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 828	0
Årets avskrivning	-51 828	-51 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 656	-51 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	414 722	466 550

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 697	12 537
Skattefordringar	42 598	36 035
Summa	55 295	48 572

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 542	355 487
Försäkringspremier	28 134	27 990
Förvaltning	34 221	33 096
Summa	410 897	416 573

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-11-16	4,64 %	500 000	600 000
Nordea	2026-11-30	4,64 %	459 970	659 970
Nordea	2028-12-06	4,64 %	2 400 000	2 700 000
Summa			3 359 970	3 959 970
Varav kortfristig del			1 259 970	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 900 000 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	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 936	139 025
El	20 969	22 307
Uppvärmning	179 297	185 041
Utgiftsräntor	12 780	17 351
Löner	0	4 000
Sociala avgifter	0	1 257
Förutbetalda avgifter/hyror	606 220	583 420
Summa	961 202	952 401

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen för nu diskussioner med ett flertal leverantörer kring elbilsladdning i våra garage. Styrelsens målbild är att komma till beslut i frågan under våren och att en komplett lösning skall finnas på plats under året. Samfällighetens lösning för mätaravläsning har upphört att fungera och har visat sig svår att återställa. Upphandling pågår av nytt system och nya mätare. Inriktningen är att de nya mätarna skall installeras under sommarmånaderna. Det nya systemet kommer ge varje fastighetsägare en inloggning där man kan se den egna fastighetens förbrukning och debiteringsunderlag.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

Vallentuna, 2026-04-15

Ort och datum



Torbjörn Ekengren
Ordförande



Carl-Anders Fogelin
Ledamot



Mats Olsson
Ledamot



Niclas Ekstrand
Ledamot



Olof Schylander
Ledamot

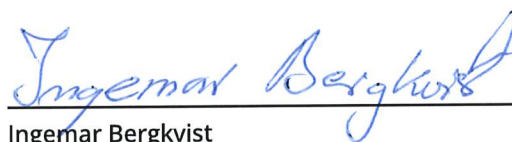


Lars Toldnes
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-07



Ann-Marie Johannes
Revisor



Ingemar Bergkvist
Revisor

