

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kragsta 1

769639-8036

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kragsta 1, 769639-8036, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Vallentuna Kragsta 1:118.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-14.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-09-23.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 57 st bostadsrättslägenheter. Total bostadsarea uppgår till ca 3 140 kvm.

Gemensamma anordningar/utrymmen i föreningens del av byggnaderna finns i form av cykel- och HCP-förråd. I fastigheterna finns även lägenhetsförråd på vinden. Restavfall hanteras genom återvinningsrum och Moloker.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Reditus Ekonomi och Lön.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Wahlings Installationsservice AB.

Styrelsen har varit Claes Wentzel (ordförande), Nils Johansson och Patrik Rosén. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer är Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.

Per 2022-12-31 var samtliga 57 st upplåtelseavtal undertecknade och tillträdde. Antal medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut uppgick till 60 (57 st ägare till bostadslägenheterna och 3 st externa styrelseledamöter).

Fastigheten var färdigställd 9 december och inflyttning skedde den 16-18 december. Föreningens drift under detta räkenskapsår avser perioden 18-31 december.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	93 057	-
Balansomslutning	211 704 377	64 638 556
Soliditet %	70,9	-

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-
Förändring medlemsinsatser	150 130 000			
Årets resultat				-90 337
Vid årets slut	150 130 000	-	-	-90 337

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-90 337
Totalt	-90 337
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-90 337
Summa	-90 337

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-04-14- 2021-12-31
Nettoomsättning		93 057	-
		93 057	-
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	2	-21 722	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 880	-
Rörelseresultat		-35 545	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 792	-
Resultat efter finansiella poster		-90 337	-
Resultat före skatt		-90 337	-
Årets resultat		-90 337	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	185 681 480	54 720 741
Inventarier, verktyg och installationer	4	47 214	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	9 882 565
		185 728 694	64 603 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	-	35 250
		-	35 250
Summa anläggningstillgångar		185 728 694	64 638 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 020	-
Övriga fordringar		16 246 305	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 809	-
		16 358 134	-
<i>Kassa och bank</i>		9 617 549	-
Summa omsättningstillgångar		25 975 683	-
SUMMA TILLGÅNGAR		211 704 377	64 638 556

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		150 130 000	-
		150 130 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-90 337	-
		-90 337	-
Summa eget kapital		150 039 663	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	36 266 000	-
Leverantörsskulder		63 228	825
Övriga kortfristiga skulder		25 036 763	64 637 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	298 723	-
		61 664 714	64 638 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 704 377	64 638 556

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3§ omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
Värme, Sanitet (VS)	50 år
El 40 år	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (exempelvis hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Driftkostnader och övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-04-14- 2021-12-31
Uppvärmning	-11 464	-
Avfallshantering	-4 390	-
Fastighetsförsäkring	-5 868	-
Summa	-21 722	-

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	54 720 741	-
-Nyanskaffningar	121 185 054	3 289 566
-Omklassificeringar	9 882 565	51 431 175
Vid årets slut	185 788 360	54 720 741
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-106 880	-
Vid årets slut	-106 880	-
Redovisat värde vid årets slut	185 681 480	54 720 741
 Bokfört värde byggnad	124 114 636	-
Bokfört värde mark	61 566 844	54 720 741
	185 681 480	54 720 741

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	47 214	-
Redovisat värde vid årets slut	47 214	-

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	9 882 565	-
Omklassificeringar	-9 882 565	-
Investeringar	-	9 882 565
Redovisat värde vid årets slut	-	9 882 565

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 250	-
-Förvärv	-	51 466 425
-Avyttring vid likvidation	-17 635	
-Omklassificeringar	-17 615	-51 431 175
Redovisat värde vid årets slut	-	35 250

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Swedbank, 3 mån stibor +1,1% villkorsändringsdag 20231228	36 266 000	-
	36 266 000	-

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	54 792	-
Upplupna driftkostnader	15 854	-
Övriga upplupna kostnader	12 733	-
Förutbetalda årsavgifter	215 344	-
	298 723	-

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 000 000	-
	41 000 000	-

Underskrifter

Stockholm den dag som framgå av min elektroniska underskrift.

Claes Wentzel
Styrelseordförande

Nils Johansson
Styrelseledamot

Patrik Rosén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Anders Patrik Rosén 8301074632

880f4f87-8594-4395-aa08-2c61277a8de0 - 2023-01-20 15:57:09 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 131848bc-e564-4c6e-87c9-9afafb931b3e - SE

CLAES WENTHZEL 196201221279

76da2d90-2484-48ab-8f33-a5fa1b89ded0 - 2023-01-20 17:48:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 6d1b1ef1-deb1-48f1-8161-11b79571c0da - SE

NILS JOHANSSON 19600718-0091

0610df57-53ac-47d3-833c-4aab657bc8a9 - 2023-01-20 18:34:46 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5a2024a3-ed0c-4226-9f02-7e8b4a23507e - SE

Fredric Hävrén 197110240251

a847b281-b385-4685-b14c-00b8cdfba670 - 2023-01-20 19:49:25 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c531a826-57db-4ecd-bddb-d06205295566 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kragsta 1, org.nr 769639-8036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kragsta 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2022 har därmed inte utförts.

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 den 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. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kragsta 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betydande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 januari 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
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."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-01-20 17:58:08 UTC



Penneo dokumentmyckel: 7DHVY-Y31T2-LE8TV-GH6LK-FE86J-EHNFV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>