

Bostadsrättsföreningen Caraten

Org.nr: 716418-1492

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Caraten, organisationsnummer 716418-1492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Österåker

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983.

Ekonomisk plan registrerades år 1983.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Johan Mikael Lindholm
Ledamot	Anna-Karin Wallin
Ledamot	Niclas Eriksson
Suppleant	José Garcia Gonzalez
Suppleant	Maria Burman

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har haft 6 möten under året, samt jobbar vidare med chatten för att snabbt kunna ta beslut och diskussioner kring lättare ärenden.

Valberedningen har bestått av Agata Larsson.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning
El
Vatten & sopor
Billaddning

Leverantör

allabrf.se
Stockholm Utemiljö AB
E.ON Kundsupport Sverige AB
Roslagsvatten
Elaway AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 1:823

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1984

Totalyta (m²): 1 680

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	
2 rok	6
3 rok	5
4 rok	9
5 rok	
Summa	20
Totalt antal bostadslägenheter:	20

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har under år 2025 uppdaterat underhållsplanen 50 år framöver.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takfönster	2022	Fyra st på stora hus
Dörr föreningslokalen	2022	
Ramp föreningslokalen	2022	
Entretak	2022	Tre st som läckte vatten
Varmvattenberedare anoder	2022/2023	Sju stycken kvar
Laddstolpar	2023	3 laddstolpar har installerats
Sopsortering	2023	Avtal avslutat
Garage och förrådstak	2024	Enligt underhållsplan
Vattenläcka i kök	2024	Läcka i ett kök som undersöktes och tog på försäkringen
Spolning av samtliga avlopp	2024	Fastighets underhåll
Reparation & service på	2024	Underhåll
Garage dörrar		
Laddstolpar	2024	Samtliga 3 ladd stationer har bytts ut
Se över garage- och förrådstak	2025	Offert för omläggning intagen, Offert för tvätt och ersättning av skadade plattor väntas.
OVK	2025	OVK har utförts
Besiktning lekplats	2025	Besiktning och vissa åtgärder utförda
Fuktskada vind	2025/2026	Vindsutrymme/extra våning har haft mögelväxt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi kan känna oss fortsatt glada över att ekonomin går åt rätt håll, nytt betyg som syns när man kollar upp föreningen är nu A.

Inget beslut om någon höjning har tagits. Ett lån ska läggas om under året och blir sannolikt en högre kostnad. Men samtidigt väntar vi en längre ränta på vårt största lån som läggs om 2027.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelse skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 489	1 468	1 452	1 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	71	- 80	- 227
Soliditet ¹ , %	31.5	0	0	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	808	738	788	778
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	84	91	86
Skuldsättning / kvm totalyta	6 091	6 130	6 170	6 209
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 091	6 130	6 170	6 209
Räntekänslighet	7.5	9.2	8	8
Energikostnad / kvm	153	117	122	130
Sparande / kvm	111	148	58	-15

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	348 000	- 3 039 733	71 017	- 2 620 716
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		71 017	- 71 017	0
Årets resultat			9 714	9 714
Belopp vid årets utgång	348 000	- 2 968 716	9 714	- 2 611 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 968 716
Årets resultat	9 714
Totalt	- 2 959 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	- 3 019 002
Totalt	- 2 959 002

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 489 285	1 467 869
Övriga rörelseintäkter		40 999	5 262
Summa rörelseintäkter		1 530 284	1 473 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-752 838	-743 191
Administration och förvaltning	4	-149 175	-99 282
Personalkostnader	5	-100 142	-16 318
Avskrivningar		-177 528	-177 528
Summa rörelsekostnader		-1 179 683	-1 036 319
RÖRELSERESULTAT		350 601	436 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 887	-377 991
Summa finansiella poster		-340 887	-365 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 714	71 017
RESULTAT FÖRE SKATT		9 714	71 017
ÅRETS RESULTAT		9 714	71 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	7 112 079	7 289 607
Summa materiella anläggningstillgångar		7 112 079	7 289 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 112 079	7 289 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		95 328	69 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 054	25 421
Kundfordringar		266 348	309 028
Summa kortfristiga fordringar		381 730	404 033
Kassa och bank			
Kassa och bank		719 536	624 306
Summa kassa och bank		719 536	624 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 101 266	1 028 339
SUMMA TILLGÅNGAR		8 213 345	8 317 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		348 000	348 000
Summa bundet eget kapital		348 000	348 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 968 716	-3 039 733
Årets resultat		9 714	71 017
Summa fritt eget kapital		-2 959 002	-2 968 716
SUMMA EGET KAPITAL		-2 611 002	-2 620 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 121 846	7 447 708
Summa långfristiga skulder		4 121 846	7 447 708
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 121 846	7 447 708
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 111 221	2 851 363
Leverantörsskulder		12 500	103 965
Skatteskulder		36 227	33 398
Övriga skulder		87 890	85 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 663	416 888
Summa kortfristiga skulder		6 702 501	3 490 954
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 702 501	3 490 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 213 345	8 317 946

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	350 601	436 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	177 528	177 528
Summa	528 129	614 341
Erlagd ränta	-340 887	-377 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 242	236 350
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	22 303	-118 082
Ökning av rörelseskulder	3 211 546	2 921 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 421 092	3 040 044
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-3 325 862	-2 917 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 325 862	-2 917 367
Årets kassaflöde	95 230	122 677
Likvida medel vid årets början	624 306	489 433
Likvida medel vid årets slut	719 536	624 306

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
Bredband	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 240 644	1 240 644
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	120 000	120 000
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 914	3 152
Debiterade vatten- och energikostnader	116 796	102 186
Övriga intäkter	1 931	1 887
	128 641	107 225
Totalt nettoomsättning	1 489 285	1 467 869

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	45 711	38 061
Vatten och avlopp	210 852	158 376
Sophämtning	44 343	43 332

300 906 239 769

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	25 990	0
--	--------	---

Köpta tjänster

Snöröjning/sandning	56 609	89 564
---------------------	--------	--------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	52 500	52 500
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	78 393	54 694
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	201 480	190 500

279 873 245 194

Reparationer

Reparationer	36 960	45 490
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	70 674
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

752 838 743 191

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	49 802	45 275
Extra ekonomisk förvaltning	19 744	21 149

69 546 66 424

Revision

Revisionsarvode	10 488	10 488
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	286	236
-----------------------------	-----	-----

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 124	435
Konsultarvode	53 125	0
Bankkostnader	3 090	3 192
Övriga kostnader	4 516	18 507

68 855 22 134

Totalt administration och förvaltning

149 175 99 282

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	76 200	12 417
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	23 942	3 901
-------------------	--------	-------

Totalt personalkostnader

100 142 16 318

Not 6. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 985 900	11 985 900
Summa:	11 985 900	11 985 900

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	11 667 230	11 667 230
Utgående anskaffningsvärden	11 667 230	11 667 230
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 377 623	- 4 200 095
Årets avskrivningar	- 177 528	- 177 528
Utgående avskrivningar	-4 555 151	-4 377 623
Utgående redovisat värde	7 112 079	7 289 607
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 466 000	20 466 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	33 466 000	33 466 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	2,3 %	3 259 858	3 325 862
Stadshypotek	2026-03-30	2,8 %	1 466 250	1 466 250
Stadshypotek	2026-01-30	2,8 %	1 385 113	1 385 113
Stadshypotek	2027-07-30	4,7 %	4 121 846	4 121 846
Summa skulder till kreditinstitut			10 233 067	10 299 071
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 111 221	-2 851 363
			4 121 846	7 447 708

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-29

Johan Mikael Lindholm
Ordförande

Anna-Karin Wallin
Ledamot

Niclas Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman
Revisor