

# Bostadsrättsföreningen Caraten

Org.nr: 716418-1492

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Caraten, organisationsnummer 716418-1492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 år 1983

Ekonomisk plan registrerades år 1983

Föreningens stadgar registrerades år 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	Dörte Kind
Ledamot	Ludvig Dickman
Ledamot	Fredrik Silverstrid
Ledamot	Therése Langetz
Ledamot	Mikael Lindholm
Suppleant	Ingemar Selström
Suppleant	Anna-Karin Wallin
Suppleant	Tove Lycke

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Holmberg

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/04

Extra stämma hölls 2022/12/07

Vid extrastämman beslutades om Ny styrelse

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Soprum	Stena Recycling AB
Snöröjning	Stockholm Utemiljö AB
El	E.ON Kundsupport Sverige AB
Vatten & sopor	Roslagsvatten

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 1:823

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos if

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1984

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 680

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	6
3 rok	5
4 rok	9
5 rok	
<b>Summa</b>	<b>20</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>20</b>

## Garage och P-platser

---

Antal platser

---

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada i föreningslokalen i slutet på 2022.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Tillkommande medlemmar under året	8
Avgående medlemmar under året	8
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtit.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	23

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 432	1 434		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-227	-174		
Soliditet <sup>1</sup> , %	-32	-28		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	348 000	110 174	-2 669 143	-173 670	-2 384 639
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		33 680	-33 680		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-143 854	143 854		0
Balanseras i ny räkning			-173 670	173 670	0
Årets resultat				-226 858	-226 858
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>348 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 732 639</b>	<b>-226 858</b>	<b>-2 611 497</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 732 638
Årets resultat	-226 858
<b>Totalt</b>	<b>-2 959 496</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	33 680
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 680
Balanseras i ny räkning	-2 959 496
<b>Totalt</b>	<b>-2 959 496</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 431 985	1 434 129
Övriga rörelseintäkter		92 487	75 145
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 524 472</b>	<b>1 509 274</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-1 239 610	-1 118 848
Administration och förvaltning	4	-75 188	-122 946
Personalkostnader	5	-68 151	-87 787
Avskrivningar		-202 351	-202 350
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 585 300</b>	<b>-1 531 931</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-60 828</b>	<b>-22 657</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 033	-152 217
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-166 030</b>	<b>-151 013</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-226 858</b>	<b>-173 670</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-226 858</b>	<b>-173 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-226 858</b>	<b>-173 670</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	7 644 662	7 822 189
Inventarier, verktyg och installationer		0	24 824
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 644 662</b>	<b>7 847 013</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 644 662</b>	<b>7 847 013</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		16 501	16 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 804	45 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 305</b>	<b>61 980</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		442 686	528 044
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>442 686</b>	<b>528 044</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>489 991</b>	<b>590 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 134 653</b>	<b>8 437 037</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		348 000	348 000
Fond för yttre underhåll		0	110 174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>348 000</b>	<b>458 174</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 732 638	-2 669 143
Årets resultat		-226 858	-173 670
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 959 496</b>	<b>-2 842 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 611 496</b>	<b>-2 384 639</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 431 079	10 497 083
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 431 079</b>	<b>10 497 083</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 431 079</b>	<b>10 497 083</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		68 487	68 107
Skatteskulder		21 020	16 118
Övriga skulder		63 553	63 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 010	176 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 070</b>	<b>324 593</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>315 070</b>	<b>324 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 134 653</b>	<b>8 437 037</b>

# 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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Bredband	10 år

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 243 347	1 240 706
<b>Hysesintäkter</b>		
Garage och p-platser	118 500	118 500
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 554	4 761
Debiterade vatten- och energikostnader	67 014	31 764
Debiterade vattenkostnader	-2 593	37 522
Övriga intäkter	164	876
	<b>70 139</b>	<b>74 923</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 431 986</b>	<b>1 434 129</b>

**Not 3. Operativ drift och underhåll**

**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	21 236	20 399
Vatten och avlopp	197 713	231 165
Sophämtning	125 035	131 351
	<b>343 984</b>	<b>382 915</b>

**Funktionell anläggningservice**

Hiss	17 458	0
Radonmätning	0	11 185
	<b>17 458</b>	<b>11 185</b>

**Köpta tjänster**

Trädgårdsskötsel	9 876	0
Snöröjning/sandning	52 783	106 483
Övriga köpta tjänster	7 495	25 244
	<b>70 154</b>	<b>131 727</b>

**Distribuerade servicetjänster**

Bredband/kabel-TV	52 540	43 890
-------------------	--------	--------

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	82 622	70 176
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	173 916	162 737
	<b>256 538</b>	<b>232 913</b>

**Reparationer**

Reparationer	219 228	85 889
--------------	---------	--------

**Underhåll**

Underhåll	279 709	230 329
-----------	---------	---------

**Totalt operativ drift och underhåll**

	<b>1 239 610</b>	<b>1 118 848</b>
--	------------------	------------------

#### Not 4. Administration och förvaltning

##### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	40 458	39 109
Extra ekonomisk förvaltning	0	12 170

**40 458**                      **51 279**

##### Revision

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

##### Kommunikation

Tele- och datakommunikation	163	161
-----------------------------	-----	-----

##### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 557	21 089
Konsultarvode	0	10 350
Bankkostnader	4 177	4 190
Övriga kostnader	14 346	25 388

**24 080**                      **61 018**

#### Totalt administration och förvaltning

**75 188**                      **122 946**

#### Not 5. Personalkostnader

##### Styrelsen

Styrelsearvode	51 942	66 800
----------------	--------	--------

##### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	16 209	20 987
-------------------	--------	--------

#### Totalt personalkostnader

**68 151**                      **87 787**

#### Not 6. Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	11 227 230	11 227 230
Anskaffningsvärde mark	440 000	440 000

**11 667 230**                      **11 667 230**

##### Utgående anskaffningsvärden

##### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 3 845 041	- 3 667 514
Årets avskrivningar	- 177 527	- 177 527

**-4 022 568**                      **-3 845 041**

##### Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde	7 644 662	7 822 189
--------------------------	-----------	-----------

**7 644 662**                      **7 822 189**

##### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	15 735 000	16 107 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	8 500 000

**25 735 000**                      **24 607 000**

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 985 900	11 985 900
<b>Summa:</b>	<b>11 985 900</b>	<b>11 985 900</b>

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Svenska Handelsbanken	2026-07-30	2,3 %	3 457 870	3 523 874
Svenska Handelsbanken	2025-03-30	2,26 %	1 466 250	1 466 250
Svenska Handelsbanken	2025-04-30	2,46 %	1 385 113	1 385 113
Svenska Handelsbanken	2023-07-30	1,3 %	4 121 846	4 121 846
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 431 079</b>	<b>10 497 083</b>

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Dörte Kind

---

Ludvig Dickman

---

Fredrik Silverstrid

---

Therése Langetz

---

Mikael Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor

---

David Walman

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 7f590f20-d9e3-11ed-b665-fb33c8cc84de

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-13

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Johan Mikael Lindholm

mikael.lindholm@renta.se

Signerat: 2023-04-13 12:23 BankID Johan Mikael Lindholm

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Therése Helena Katarina Langetz

thereselangetz@gmail.com

Signerat: 2023-04-13 12:48 BankID Therése Helena Katarina Langetz

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Ludvig Åke Dickman

ludvig.dickman@gmail.com

Signerat: 2023-04-13 12:52 BankID LUDVIG DICKMAN

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Dörte Kind

dortekind@gmail.com

Signerat: 2023-04-13 18:01 BankID DÖRTE KIND

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Fredrik Oscar Anders Silverstrid

freddan08@gmail.com

Signerat: 2023-04-13 18:12 BankID Fredrik Oscar Anders Silverstrid

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
21002425112023_04_13_10_10_45.pdf	108.9 kB	6623 1bae e272 b110 5f0c 5703 8dc2 7779 4369 3bf8 3ed4 fc32 5a1a 734f a3c1 72fa

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-13	12:11	Skapat   via API.
2023-04-13	12:23	Signerat   Johan Mikael Lindholm, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av Johan Mikael Lindholm. IP: 185.5.22.76
2023-04-13	12:48	Signerat   Therése Helena Katarina Langetz, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av Therése Helena Katarina Langetz. IP: 158.174.22.254
2023-04-13	12:52	Signerat   Ludvig Åke Dickman, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av LUDVIG DICKMAN. IP: 217.211.154.236

## Händelser

2023-04-13	18:01	Signerat   Dörte Kind, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av DÖRTE KIND. IP: 94.191.136.50
2023-04-13	18:12	Signerat   Fredrik Oscar Anders Silverstrid, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av Fredrik Oscar Anders Silverstrid. IP: 94.234.97.78

ID: c8194a00-da9b-11ed-b665-fb33c8cc84de Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17



# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Caraten 716418-1492

### Rapport om årsredovisningen

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

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023-04-14

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: c8194a00-da9b-11ed-b665-fb33c8cc84de

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-14

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2023-04-14 10:10 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
7f590f20-d9e3-11ed-b665-fb33c8cc84de.pdf	804.9 kB	bdba fefe 3d67 d25e aa99 d82a 8e37 0d9e 771d 4693 d557 b385 42b7 3a62 ec18 be02
7114164222023_04_14_08_10_01.pdf	47.4 kB	b1eb d326 1b15 e946 2a92 a86c 62b1 e0ee 0be7 7ca0 b4b1 b90a 2b22 9b95 116e 6b55

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-14	10:10	Skapat   via API.
2023-04-14	10:10	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17