

Bostadsrättsföreningen Caraten

Org.nr: 716418-1492

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Caraten, organisationsnummer 716418-1492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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	Mikael Lindholm
Ledamot	Anna-Karin Wallin
Ledamot	Niclas Eriksson
Suppleant	José Garcia Gonzalez
Suppleant	Maria Burman

Styrelsen har under året hållit 6sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning
El
Vatten & sopor

Leverantör

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

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 en underhållsplan, senast uppdaterad 2015.

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 Garage dörrar	2024	Underhåll
Laddstolpar	2024	Samtliga 3 ladd stationer har bytts ut
Se över garage- och förrådstak	2025	Enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Likväl som förra året blir ekonomin bättre det här året. Vi ser inte att en höjning behövs nu, men att det kan komma en höjning på ett fåtal % för att följa med inflationen och omvärlden då våra kostnader ökar varje år.

Vi har bytt leverantör på ladd-stationerna, Anledningen för det är att Eways som var leverantör först gick in i en rekonstruktion i Augusti och kommer troligtvis gå i konkurs.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 468	1 452	1 432	1 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	- 80	- 227	- 174
Soliditet ¹ , %	0	0	0	-28
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	738	788	778	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	91	86	
Skuldsättning / kvm totalyta	6 130	6 170	6 209	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 130	6 170	6 209	
Räntekänslighet	9.2	8	8	
Energikostnad / kvm	117	122	130	
Sparande / kvm	148	58	-15	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	348 000	- 2 959 496	- 80 237	- 2 691 733
Resultatdisposition enligt stämman:		-80 237	80 237	0
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat			71 017	71 017
Belopp vid årets utgång	348 000	- 3 039 733	71 017	- 2 620 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 039 733
Årets resultat	71 017
Totalt	- 2 968 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 2 968 716
Totalt	- 2 968 716

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 467 869	1 452 055
Övriga rörelseintäkter		5 262	0
Summa Rörelseintäkter		1 473 131	1 452 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-743 191	-900 670
Administration och förvaltning	4	-99 282	-97 276
Personalkostnader	5	-16 318	-108 063
Avskrivningar		-177 528	-177 527
Summa Rörelsekostnader		-1 036 319	-1 283 536
RÖRELSERESULTAT		436 812	168 519
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 196	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 991	-248 758
Summa Finansiella poster		-365 795	-248 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 017	-80 237
RESULTAT FÖRE SKATT		71 017	-80 237
ÅRETS RESULTAT		71 017	-80 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	7 289 607	7 467 135
Summa materiella anläggningstillgångar		7 289 607	7 467 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 289 607	7 467 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		69 584	16 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 421	0
Kundfordringar		309 028	269 350
Summa kortfristiga fordringar		404 033	285 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		624 306	489 433
Summa kassa och bank		624 306	489 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 339	775 384
SUMMA TILLGÅNGAR		8 317 946	8 242 519

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		348 000	348 000
Summa bundet eget kapital		348 000	348 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 039 733	-2 959 496
Årets resultat		71 017	-80 237
Summa fritt eget kapital		-2 968 716	-3 039 733
SUMMA EGET KAPITAL		-2 620 716	-2 691 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 447 708	10 365 075
Summa långfristiga skulder		7 447 708	10 365 075
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 447 708	10 365 075
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 955 328	86 693
Skatteskulder		33 398	25 073
Övriga skulder		85 340	89 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 888	367 586
Summa kortfristiga skulder		3 490 954	569 177
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 490 954	569 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 317 946	8 242 519

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		436 813	168 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		177 528	177 527
Summa		614 341	346 046
Erhållen ränta		12 196	2
Erlagd ränta		-377 991	-248 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		248 546	97 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-118 082	-238 646
Ökning av rörelseskulder		2 921 777	254 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 052 240	112 751
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-2 917 367	-66 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 917 367	-66 004
Årets kassaflöde		134 873	46 747
Likvida medel vid årets början		489 433	442 686
Likvida medel vid årets slut		624 306	489 433

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	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

Årsavgifter

Bostäder	2024	2023
	1 240 644	1 245 738

Hysesintäkter

Garage och p-platser	2024	2023
	120 000	119 000

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2024	2023
Debiterade vatten- och energikostnader	3 152	9 000
Övriga intäkter	102 186	78 320
	1 887	-3

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
	107 225	87 317
	1 467 869	1 452 055

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	38 061	23 887
Vatten och avlopp	158 376	180 909
Sophämtning	43 332	68 044

239 769 **272 840**

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	0	41 899
Trädgårdsskötsel	0	7 163
Snöröjning/sandning	89 564	47 255

89 564 **96 317**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	52 500	61 250
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	54 694	88 348
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	190 500	179 698

245 194 **268 046**

Reparationer

Reparationer	45 490	68 940
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	70 674	133 278
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

743 191 **900 670**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	45 275	41 712
Extra ekonomisk förvaltning	21 149	9 784

66 424 **51 496**

Revision

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

Kommunikation

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

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	435	0
Bankkostnader	3 192	3 862
Övriga kostnader	18 507	31 194

22 134 **35 056**

Totalt administration och förvaltning

99 282 **97 276**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	12 417	82 338
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	3 901	25 725
-------------------	-------	--------

Totalt personalkostnader

16 318 **108 063**

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 985 900	11 985 900
Summa:	11 985 900	11 985 900

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	11 667 230	11 667 230
Utgående anskaffningsvärden	11 667 230	11 667 230
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 200 095	- 4 022 568
Årets avskrivningar	- 177 528	- 177 527
Utgående avskrivningar	-4 377 623	-4 200 095
Utgående redovisat värde	7 289 607	7 467 135
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 466 000	15 735 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	10 000 000
	33 466 000	25 735 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	2,300 %	3 325 862	3 391 866
Stadshypotek	2025-03-30	2,260 %	1 466 250	1 466 250
Stadshypotek	2025-04-30	2,460 %	1 385 113	1 385 113
Stadshypotek	2027-07-30	4,700 %	4 121 846	4 121 846
Summa skulder till kreditinstitut			10 299 071	10 365 075
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 851 363	0
			7 447 708	10 365 075

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

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

Johan Mikael Lindholm

Anna-Karin Wallin

Niclas Eriksson

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

Rävisor
David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 13:58

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 16.03.2025 20:54

DOCUMENT ID:

HJe8qns4nkl

ENVELOPE ID:

SkU5hoV21x-HJe8qns4nkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Caraten.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NICLAS PETER ERIKSSON niclase@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 21:02 16.03.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/04) IP: 155.4.221.29
ANNA-KARIN WALLIN ak.wallin@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 21:12 16.03.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/14) IP: 176.10.144.111
Johan Mikael Lindholm mikael.lindholm@renta.se	Signed Authenticated	20.03.2025 12:08 20.03.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/30) IP: 62.119.251.174
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	20.03.2025 13:58 20.03.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed