

Bostadsrättsföreningen Caraten

Org.nr: 716418-1492

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Caraten, organisationsnummer 716418-1492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Österåker kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1983-06-13

Ekonomisk plan registrerades år 1983-08-30

Föreningens stadgar registrerades år 2021-10-25

Föreningen förvärvade fastigheten år 1983

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring via IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Sjöbeck, Ann-Marie
Ledamot	Dufva, Lars Krister
Ledamot	Kind, Dörte
Ledamot	Lycke, Tove Kristina
Ledamot	Dickman, Ludvig Åke
Suppleant	Sjöbeck, Carl Joakim



Revisor

Extern David Walman
Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08

Extra stämma hölls 2021-09-22

Vid extrastämman beslutades om Nya stadgar

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Holmberg

Information om fastigheten

Fastigheten byggdes 1984 och består av 20 småhus. Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 1680 m².

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 1:823

Föreningens adresser:

Bastugärdsvägen 2-40 184 62 Åkersberga

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1984

Värdeår: 1984

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	363
3 rok	5	403
4 rok	9	910.8
Summa	20	1 676.8

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, allabrf



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Belysning vid garage	2020	
Bytt kodlås på soprum	2020	
Tecknat nytt kollektivt bredbandsavtal	2020	Start mars 2021
Belysning lekpark och baksidan garage	2021	
Takfönsterbyte	2022	
Fasadjobb	2022	
Laddare garage	2022	
Garagedörrsöppnare	2022	
Byte av hängrännor och stuprör	2025	
Takpannor garage & bodar	2025	

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	26
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 3 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	25



Flerårsöversikt

	2021	2020	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 434	1 357	1 479	1 495
Årsavgifter, tkr	1 241	1 349	1 479	1 448
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	-247	-15	-793
Soliditet ¹ , %	-28	-25	-22	0
Föreningen, kr				
Snittränta, %	1,57	1,66	1,68	2,13
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	740	804	881	847
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-104	-147	-9	-472
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 260	6 302	6 329	6 388

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	348 000		294 958	-2 607 409	-246 517	-2 210 968
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			33 680	-33 680		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-218 464	218 464		0
Balanseras i ny räkning				-246 517	246 517	0
Årets resultat					-173 670	-173 670
Belopp vid årets utgång	348 000	0	110 174	-2 669 142	-173 670	-2 384 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 669 143
Årets resultat	-173 670
Totalt	-2 842 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	33 680
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-143 854
Balanseras i ny räkning	-2 732 639
Totalt	-2 842 813



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 434 093	1 357 492
Övriga rörelseintäkter	3	75 181	-4 984
Summa Rörelseintäkter		1 509 274	1 352 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 118 848	-857 642
Administration och förvaltning	5	-122 946	-224 628
Personalkostnader	6	-87 787	-88 702
Avskrivningar	7	-202 350	-202 350
Summa Rörelsekostnader		-1 531 931	-1 373 322
RÖRELSERESULTAT		-22 657	-20 814
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 204	-625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 217	-225 078
Summa Finansiella poster		-151 013	-225 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 670	-246 517
RESULTAT FÖRE SKATT		-173 670	-246 517
ÅRETS RESULTAT		-173 670	-246 517



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 822 189	7 999 716
Inventarier, verktyg och installationer		24 824	49 647
Summa materiella anläggningstillgångar		7 847 013	8 049 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 847 013	8 049 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 501	335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 479	59 547
Summa kortfristiga fordringar		61 980	59 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		528 044	606 171
Summa kassa och bank		528 044	606 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		590 024	666 053
SUMMA TILLGÅNGAR		8 437 037	8 715 416



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		348 000	348 000
Fond för yttre underhåll		110 174	294 958
Summa bundet eget kapital		458 174	642 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 669 143	-2 607 409
Årets resultat		-173 670	-246 517
Summa fritt eget kapital		-2 842 813	-2 853 926
SUMMA EGET KAPITAL		-2 384 639	-2 210 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 497 083	10 566 837
Summa långfristiga skulder		10 497 083	10 566 837
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 107	99 715
Skatteskulder		16 118	27 228
Övriga skulder		63 553	61 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 815	171 068
Summa kortfristiga skulder		324 593	359 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 437 037	8 715 416



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFAR 2016:10/K2/Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 240 706	1 347 775
Övriga årsavgifter	0	734
	1 240 706	1 348 509
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	118 500	60 000
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 761	3 785
Debiterade vattenkostnader	69 286	29 348
Avsättning till fond för inre underhåll	0	-84 510
Övriga intäkter	840	360
	74 887	-51 017
Totalt nettoomsättning	1 434 093	1 357 492

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	75 181	-4 984
Totalt övriga rörelseintäkter	75 181	-4 984



Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	20 399	14 653
Vatten och avlopp	231 165	162 571
Sophämtning	131 351	85 907
	382 915	263 131

Funktionell anläggningservice

Radonmätning	11 185	0
--------------	--------	---

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel	0	13 258
Snöröjning/sandning	106 483	30 700
Övriga köpta tjänster	25 244	0
	131 727	43 958

Distribuerade servicetjänster

Bredband	43 890	0
----------	--------	---

Övriga driftkostnader

Försäkring	70 176	12 365
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	162 737	178 143
	232 913	190 508

Reparationer

Reparationer	15 963	14 911
Garage och p-platser	0	2 589
Installationer	0	80 750
Markytor	0	12 081
Vattenskada	69 926	0
	85 889	110 331

Underhåll

Underhåll	230 329	31 250
Byggnad	0	155 394
Installationer	0	34 558
Markytor	0	22 534
Material	0	5 978
	230 329	249 714

Totalt operativ drift och underhåll

	1 118 848	857 642
--	------------------	----------------



Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	39 109	38 484
Extra ekonomisk förvaltning	12 170	0

51 279 **38 484**

Revision

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

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	21 089	78 130
Konsultarvode	10 350	75 438
Bankkostnader	4 190	6 940
Övriga kostnader	25 549	15 148

61 179 **175 656**

Totalt administration och förvaltning

122 946 **224 628**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	66 800	66 800
Sociala kostnader	20 987	21 902

87 787 **88 702**

Totalt personalkostnader

87 787 **88 702**

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar	177 527	177 527
--------------------------------	---------	---------

Totalt avskrivningar

177 527 **177 527**



Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	11 227 230	11 227 230
Anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Utgående anskaffningsvärden	11 667 230	11 667 230
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 667 514	- 3 489 987
Årets avskrivningar	- 177 527	- 177 527
Utgående avskrivningar	-3 845 041	-3 667 514
Utgående redovisat värde	7 822 189	7 999 716
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 107 000	16 107 000
Taxeringsvärde mark	8 500 000	8 500 000
	24 607 000	24 607 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Statshypotek	2023-07-30	1,30 %	4 121 846	4 121 846
Statshypotek	2026-07-30	2,30 %	3 523 874	3 575 164
Statshypotek	2022-03-30	1,45 %	1 466 250	1 477 500
Statshypotek	2022-04-03	0,67 %	1 385 113	1 392 327
Summa skulder till kreditinstitut			10 497 083	10 566 837

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	11 985 900	11 985 900
Summa:	11 985 900	11 985 900



Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Sjöbeck, Ann-Marie

Dufva, Lars Krister

Kind, Dörte

Lycke, Tove Kristina

Dickman, Ludvig Åke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Rävisor AB

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Caraten 716418-1492

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Caraten år 2021.

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 2021-12-31 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 år 2021.

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 2022-05-03

Rävisor AB
David Walman
Revisor