

Bostadsrättsföreningen Caraten

Org.nr: 716418-1492

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Caraten, organisationsnummer 716418-1492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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 förenings 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 2000-07-31
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 tecknet en fullvärdesförsäkring via IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Carl Joakim Sjöbeck
Ledamot	Emil Sune Christian Jordan
Ledamot	Ludvig Åke Dickman
Ledamot	Tove Kristina Lycke
Ledamot	Thord Robert Stenhäll
Suppleant	Dörte Kind
Suppleant	José Julio Garcia Gonzales

Revisor

Extern David Wallman
Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28

Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dörte kind
sammankallande, och José Julio Garcia Gonzales

Information om fastigheten

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

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 1:823

Föreningens adresser:

Bastugärdesvägen 2-40 184 62 Åkersberga

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1984

Värdeår: 1984

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	
3 rok	5	
4 rok	9	
Summa	20	1 680

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

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	
Byte av hängrännor och stuprör	2025	
Takpannor garage & bodar	2025	

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätt har överlåtits.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

20 bostadsrätter

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 442	1 479	1 495	1 508
Årsavgifter, tkr	1 349	1 479	1 448	1 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-247	-15	-793	271
Soliditet ¹ , %	-25	-22	0	0
Föreningen, kr				
Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	188	290		
Snittränta, %	1,66	1,68	2,13	2,48
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	803	881	847	854
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-147	-9	-472	161
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 290	6 329	6 388	6 435
¹ 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	261 278	-2 558 997	-14 732	-1 964 451
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		33 680			33 680
Balanseras i ny räkning			-48 412		-48 412
Årets resultat				-246 517	-246 517
Belopp vid årets utgång	348 000	294 958	-2 607 409	-261 249	-2 225 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 558 997
Årets resultat	-246 517
Totalt	-2 805 514

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	33 680
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-218 464
Balanseras i ny räkning	-2 620 730
Totalt	-2 805 514

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 442 002	1 479 495
Övriga rörelseintäkter	3	-89 494	-1
Summa Rörelseintäkter		1 352 508	1 479 494
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-857 642	-965 240
Administration och förvaltning	5	-224 628	-105 623
Personalkostnader	6	-88 702	-42 651
Avskrivningar	7	-202 350	-202 223
Summa Rörelsekostnader		-1 373 322	-1 315 737
RÖRELSERESULTAT		-20 814	163 757
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-625	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 078	-178 489
Summa Finansiella poster		-225 703	-178 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-246 517	-14 732
RESULTAT FÖRE SKATT		-246 517	-14 732
ÅRETS RESULTAT		-246 517	-14 732

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 999 716	8 177 243
Inventarier, verktyg och installationer		49 647	74 470
Summa materiella anläggningstillgångar		8 049 363	8 251 713
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 049 363	8 251 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	240
Övriga fordringar		335	7 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 547	34 125
Summa kortfristiga fordringar		59 882	42 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		606 171	813 949
Summa kassa och bank		606 171	813 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 053	856 055
SUMMA TILLGÅNGAR		8 715 416	9 107 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		348 000	348 000
Fond för yttre underhåll		294 958	261 278
Summa bundet eget kapital		642 958	609 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 607 409	-2 558 997
Årets resultat		-246 517	-14 732
Summa fritt eget kapital		-2 853 926	-2 573 729
SUMMA EGET KAPITAL		-2 210 968	-1 964 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 566 837	4 864 336
Summa långfristiga skulder		10 566 837	4 864 336
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	5 768 505
Leverantörsskulder		99 715	168 749
Skatteskulder		4 254	50 073
Övriga skulder		84 510	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 068	220 556
Summa kortfristiga skulder		359 547	6 207 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 715 416	9 107 768

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

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 347 775	1 480 229
Övriga årsavgifter	734	-734
	1 348 509	1 479 495
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	60 000	0
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 785	0
Debiterade vatten- och energikostnader	29 348	0
Övriga avgifter	360	0
	33 493	0
Totalt nettoomsättning	1 442 002	1 479 495

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	-89 494	-1
Totalt övriga rörelseintäkter	-89 494	-1

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	14 653	16 753
Vatten	162 571	230 496
Sophämtning	85 907	138 840
	263 131	386 089

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	0	27 656
Trädgårdsskötsel	13 258	0
Snöröjning	30 700	28 558
Övriga köpta tjänster	0	18 984
	43 958	75 198

Övriga driftkostnader

Försäkring	12 365	44 252
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 143	159 621
	190 508	203 873

Reparation

Reparationer	12 081	288 745
Garage och p-platser	17 500	0
Installationer	80 750	0
	110 331	288 745

Underhåll

Underhåll	31 250	11 335
Byggnad	155 394	0
Installationer	34 558	0
Marktyor	22 534	0
Material	5 978	0
	249 714	11 335

Totalt operativ drift och underhåll

857 642 **965 240**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	38 484	23 102
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	10 488	14 394
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	78 630	39 873
Konsultarvode	75 438	0
Bankkostnader	6 940	2 158
Övriga omkostnader	14 648	26 096
	175 656	68 127

Totalt administration och förvaltning

224 628 **105 623**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

	2020	2019
Styrelsearvode	66 800	33 150

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	0	0
Sociala kostnader	21 902	9 501

Totalt personalkostnader

	21 902	9 501
Totalt personalkostnader	88 702	42 651

Not 7. Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	177 527	177 400
Inventarier och installationer	24 823	24 823
Totalt avskrivningar	202 350	202 223

Not 8. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	- 3 489 987	- 3 312 587
Årets avskrivningar	- 177 527	- 177 400

Utgående avskrivningar

	-3 667 514	-3 489 987
--	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde

	7 999 716	8 177 243
--	------------------	------------------

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 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	2,3 %	3 575 164	3 611 740
Stadshypotek	2022-03-30	1,45 %	1 477 500	1 492 500
Stadshypotek	2021-04-03	1,3 %	1 392 327	1 406 755
Stadshypotek	2023-07-30	1,3 %	4 121 846	4 121 846
Summa skulder till kreditinstitut			10 566 837	10 632 841
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-5 768 505
			10 566 837	4 864 336

Underskrifter

den ____ / ____ 2021

Carl Joakim Sjöbeck

Emil Sune Christian Jordan

Ludvig Åke Dickman

Tove Kristina Lycke

Thord Robert Stenhäll

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Rävisor AB

David Walman

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 335c7100-ba48-11eb-8d77-832128b56ef9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-21

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Thord Robert Stenhäll

robertschylstrom1@gmail.com

Signerat: 2021-05-21 18:37 BankID ROBERT SCHYLSTRÖM

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Ludvig Åke Dickman

luddement@gmail.com

Signerat: 2021-05-25 21:03 BankID LUDVIG DICKMAN

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Carl Joakim Sjöbeck

fam.sjobeck@live.se

Signerat: 2021-05-25 21:03 BankID JOAKIM SJÖBECK

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Emil Sune Christian Jordan

emil.jordan@gmail.com

Signerat: 2021-05-21 19:02 BankID EMIL JORDAN

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Tove Kristina Lycke

t.o.v.e@hotmail.com

Signerat: 2021-05-25 21:03 BankID Tove Kristina Lycke

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
5174472312021_05_21_15_21_09.pdf	118.2 kB	e7a3 0efa ecb8 7ff7 4eb9 e7ff 8933 a6c1 8306 a8a9 a907 0709 58f6 2098 bdd8 ee40

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-05-21	17:21	Skapat via API.
2021-05-21	18:37	Signerat Thord Robert Stenhäll, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av ROBERT SCHYLSTRÖM. IP: 92.34.104.151
2021-05-21	19:02	Signerat Emil Sune Christian Jordan, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av EMIL JORDAN. IP: 82.196.111.64
2021-05-25	21:03	Signerat Ludvig Åke Dickman, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av LUDVIG DICKMAN. IP: 83.185.35.156

Händelser

2021-05-25	21:03	Signerat Tove Kristina Lycke, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av Tove Kristina Lycke. IP: 94.234.36.57
2021-05-25	21:03	Signerat Carl Joakim Sjöbeck, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av JOAKIM SJÖBECK. IP: 94.234.32.78

ⓔ ID:196bf060-be1f-11eb-ab75-51286a6ae5df 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: 1.13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Caraten 716418-1492

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Caraten för år 2020.

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 våra 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 2020-12-31 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 2020.

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 2021-05-26

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 196bf060-be1f-11eb-ab75-51286a6ae5df

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-26

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Caraten 7164181492

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2021-05-26 14:38 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
335c7100-ba48-11eb-8d77-832128b56ef9.pdf	727.5 kB	b192 044e 45e3 9e4c 789d a8b0 4829 79f7 d93c 52e4 5cf9 4f73 71b4 a26c 4926 7a9f
20670916382021_05_26_12_37_12.pdf	43.2 kB	e41a e15a b78c 78fa 24ea 2497 22b3 07f8 9255 de1d 76c0 252d 0e47 cf9f 259b 3983

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-05-26	14:37	Skapat via API.
2021-05-26	14:38	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Caraten Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 188.149.132.40



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: 1.13