

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 | Sverker Carlsson |
| | Rävisor AB |

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

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 Garage dörrar | 2024 | Underhåll |
| 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 , % | 31.8 | 31.5 | 32.7 | 31.0 |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt | 808 | 799 | 788 | 778 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 89 | 91 | 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 | 7.6 | 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 |
| Erhållen ränta | 0 | 12 196 |
| Erlagd ränta | -340 887 | -377 991 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 187 242 | 248 545 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 22 303 | -118 082 |
| Förändring av rörelseskulder | -48 312 | 70 414 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 161 233 | 200 877 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -66 004 | -66 004 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -66 004 | -66 004 |
| Årets kassaflöde | 95 229 | 134 873 |
| 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:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 100 år |
| Bredband | 10 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

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 45 711 | 38 061 |
| Vatten och avlopp | 210 852 | 158 376 |
| Sophämtning | 44 343 | 43 332 |
| | 300 906 | 239 769 |
| Funktionell anläggningservice | | |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 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

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| 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

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| 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 | 11 227 230 | 11 227 230 |
| Anskaffningsvärde mark | 440 000 | 440 000 |
| 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
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 10:11

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 02.04.2026 11:43

DOCUMENT ID:

rJiB9hosZl

ENVELOPE ID:

H19Bq2sj-e-rJiB9hosZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Caraten.pdf

14 pages

SHA-512:

e4c1e90439756b3aa280b9fcd873d4533f360a55dde0255f30da72b9a15e95485477dc219e7fe5e0ef44d5fdadcbc824f76e8168245e47e12b89bf107e2ffba2

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

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| ANNA-KARIN WALLIN ak.wallin@hotmail.com |  Signed Authenticated | 02.04.2026 11:45 02.04.2026 11:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/10/14) IP: 83.185.43.40 |
| Johan Mikael Lindholm mikael.lindholm@renta.se |  Signed Authenticated | 02.04.2026 15:37 02.04.2026 11:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/12/30) IP: 62.119.251.174 |
| NICLAS PETER ERIKSSON niclase@hotmail.com |  Signed Authenticated | 06.04.2026 14:10 06.04.2026 14:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/04/04) IP: 98.128.229.28 |
| SVERKER CARLSSON info@ravisor.se |  Signed Authenticated | 08.04.2026 10:11 08.04.2026 10:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 158.174.154.86 |

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

Attachments

No attachments related to this 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