Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norra Kaptenen

769638-4531



Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Kaptenen, 769638-4531, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Bostadsrättföreningen Norra Kaptenen som har sitt säte i Frösön, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Detta är föreningens femte räkenskapsår.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Norra Strandvägen 10 på Frösön.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torun Jacobsson, ordförande
Hanna Holmgren, ledamot
Mathilda Stenmark, ledamot

Anna Backman, avgick som ordförande i föreningen 31 december 2025 pga flytt. Hon ersattes av Torun Jacobsson och suppleanten Hanna Holmgren trädde in i styrelsen.

Suppleant har varit: Maja Malmgren.

Valberedning
Valberedare har varit: Andreas Eriksson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Ingen.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer
Föreningsvald revisor har varit; Ola Bergqvist.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal
Föreningen har 10 st (fg år 11 st) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 0 st) bostadsrätt sålts.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheterna:
Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus med källare och två våningsplan, samt vind inredd med två st lägenheter.
I dagsläget är det totalt 8 bostadsrätter och 1 hyresrätt. På fastigheten finns även 1 garage samt 8 st parkeringsplatser varav 6 st med motorvärmare. 1 parkering är reserverad för besökare. Marken ägs av föreningen.
Ett fristående förråd finns på tomtmarken. Den totala bostadsytan är ca 479 kvm

Lägenhetsfördelning:
2 lgh om 3 rum och kök
4 lgh om 2 rum och kök
3 lgh om 1 rum och kök

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar
Bostadsrättstillägg ingår inte så styrelsen uppmanar alla att teckna bostadsrättstillägg utöver sin hemförsäkring.

OVK
Obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2019. Efterkommande kontroll genomfördes 2021-02-22 enligt uppgift från Östersunds Kommun.

Energideklaration
Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att inneha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Norra Kaptenens senaste energideklaration utfördes under 2019.

Fastighetsavgift
Fastigheten färdigställdes 1950 men har åsatts värdeår 1991. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året
Utöver sedvanligt underhåll så har trädgårdsarbete för föreningens medlemmar utförts.

Planerat underhåll kommande år
Utöver sedvanligt underhåll planeras det för Brandskyddskontroll samt Avfallssortering enligt den nya lagen som införs om fastighetsnära insamling.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Från 1 januari 2024 höjdes månadsavgifterna med 64%, bl a med anledning av att räntesatsen på våra lån ökat markant, samt att driftskostnader för vatten/el/sopor ökar kraftigt. Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till ca.1 371 kr/kvm. Föreningens avgifter förändrades innan dess med 16% från och med 1 januari 2023. Parkeringar höjs varje år med 2%.
Budgeten för 2026 visar inget höjningsbehov.

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.
Avsättning till yttre underhåll sker enligt stadgar, i enlighet med upprättad underhållsplan uppgående till 27 720 kr per år.

Befintliga avtal
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Fjärrvärme, elnät och elhandelsavtal finns tecknat med: Jämtkraft
Övriga avtal som finns tecknat med föreningen är:
Snöröjning och sandning är upphandlat med Larserud
Städning och skötsel av fastigheten sköts av föreningens medlemmar samt av lokala företag

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (för år 2026 uppgår den till 1480 kr).
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (för år 2026 uppgår den till 592 kr).
Andrahandsuthyrningsavgift debiteras med 10% av prisbasbeloppet (för år 2026 uppgår den till 5920 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gått över till att redovisa enligt K3 från K2-regelverket.

Flerårsöversikt med nyckeltal

Belopp i kr

	2025-12-31	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Nettoomsättning	716 747	717 825	469 492	406 844
Resultat efter finansiella poster	159 328	199 813	94 675	-8 162
Soliditet %	52	51	50	49
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 371	1 371	519	519
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	79	78
Skuldsättning per kvm totalyta	10 862	11 035	11 150	29 419
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 719	11 905	12 029	31 738
Sparande per kvm	608	556	336	122
Räntekänslighet i procent	9	9	14	17
Energikostnad per total kvm	266	260	217	262

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift
Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning
Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet
Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	7 596 840	3 718 980	202 500	-6 121 589	199 813
Omföring fg års resultat				199 813	-199 813
Avsättning yttre fond			80 200	-80 199	
Årets resultat					159 328
Totalt eget kapital	**7 596 840**	**3 718 980**	**282 700**	**-6 001 975**	**159 328**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
	-6 001 975
Balanserat resultat	159 328
Summa	**-5 842 647**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplan	-27 720
Balanseras i ny räkning	-5 814 927
Summa	**-5 842 647**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter		-	-
Nettoomsättning	*2*	716 747	717 825
		716 747	717 825
Rörelsens kostnader	*3,4*		
Fastighetskostnader	*3*	-226 451	-189 411
Övriga externa kostnader	*3*	-39 453	-37 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 815	-66 374
Rörelseresultat		321 028	424 461
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 026	8 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 726	-233 027
Resultat efter finansiella poster		159 328	199 813
Resultat före skatt		159 328	199 813
Årets resultat		**159 328**	**199 813**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	10 357 112	10 485 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*6*	1 081	2 162
		10 358 193	10 488 008
Summa anläggningstillgångar		10 358 193	10 488 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66	14 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 256	15 694
		16 322	30 409
Kassa och bank		697 092	488 859
Summa omsättningstillgångar		713 414	519 268
SUMMA TILLGÅNGAR		11 071 607	11 007 276

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		11 315 820	11 315 820
Fond för yttre underhåll		282 700	202 500
		11 598 520	11 518 320
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 001 975	-6 121 589
Årets resultat		159 328	199 813
		-5 842 647	-5 921 776
Summa eget kapital		5 755 873	5 596 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	2 559 760	-
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 000	1 000
		2 560 760	1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	2 642 368	5 284 736
Leverantörsskulder		11 162	24 003
Skatteskulder		30 186	28 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 258	72 022
		2 754 974	5 409 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 071 607	11 007 276

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		159 328	199 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		129 815	66 374
		289 143	266 187
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**289 143**	**266 187**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 087	-17 125
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-12 389	15 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**290 841**	**264 126**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-82 608	-55 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-82 608**	**-55 080**
Årets kassaflöde		**208 233**	**209 046**
Likvida medel vid årets början		**488 859**	**279 813**
Likvida medel vid årets slut		**697 092**	**488 859**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1: Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt kapitel 35 i K3 ska upplysningar lämnas när regelverket tillämpas för första gången.
Föreningen har valt att tillämpa förenklingsregeln i K3 kapitel 35, vilket innebär att jämförelsetalen för föregående år inte har räknats om.
Tidpunkten för övergång till K3 är därför 1 januari 2025. En ingångsbalansräkning har upprättats per detta datum i enlighet med kapitel 35.
Vid övergången har föreningens byggnad delats upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder i enlighet med K3. Det redovisade värdet per 31 december 2024 har fördelats på dessa komponenter. Tidigare avskrivningar har inte justerats.
Övergången till K3 har medfört ändrade principer för redovisning av materiella anläggningstillgångar och avskrivningar. Effekterna av dessa principförändringar redovisas i denna årsredovisning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats	*Nyttjandeperiod År*
Stomme, grund	120
Stammar, värme	80
El	50
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	100
Stammar VA	50
Styr o övervakning	25
Balkong	50

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Årsavgifter	608 508	608 520
Hyresintäkter hyreslägenhet	68 100	65 436
Hyresintäkter p-plats/garage	27 582	27 096
Pant-, överlåtelse-, andrahandsavgifter	10 254	16 713
Övriga ersättningar/intäkter	2 303	60
	716 747	**717 825**

I årsavgiften ingår värme o vatten.

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Löpande underhåll	11 298	1 752
Fastighetsel	9 047	9 406
Uppvärmning	94 411	92 039
Vatten	24 048	23 326
Sophämtning	13 398	9 917
Snöröjning	40 159	23 789
Fastighetsförsäkring	13 718	13 230
Fastighetsavgift	15 516	14 670
Övriga kostnader	4 856	1 282
Summa	**226 451**	**189 411**

Övriga externa kostnader		
Adm, kontor samt övrigt	5 496	4 419
Konsultarvoden	29 220	28 622
Medlems- och föreningsavgifter	4 737	4 538
	39 453	**37 579**
Summa:	**265 904**	**226 990**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner , arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*

Inga löner eller arvoden har utbetalats under 2025

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 899 719	10 899 719
Vid årets slut	10 899 719	10 899 719
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-413 873	-348 580
-Årets avskrivning	-128 734	-65 293
Vid årets slut	-542 607	-413 873
Redovisat värde vid årets slut	**10 357 112**	**10 485 846**
Varav mark	*2 738 009*	*2 738 009*
Taxeringsvärde		
Byggnad	7 000 000	4 986 000
Mark	1 166 000	1 272 000
Totalt	**8 166 000**	**6 258 000**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	5 405	5 405
Vid årets slut	5 405	5 405
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 243	-2 162
-Årets avskrivning	-1 081	-1 081
Vid årets slut	-4 324	-3 243
Redovisat värde vid årets slut	**1 081**	**2 162**

Not 7 Långfristiga skulder

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Ränte-sats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Länsförsäkringar -34	2026-03-31	3,16	41 304	2 601 064
Länsförsäkringar -42	2027-03-31	3,29	41 304	2 601 064
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-2 642 368
Summa			**82 608**	**2 559 760**
Lån som förfaller till betalning senare än 5 år				*4 789 088*

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	**2 642 368**
- varav avser nästa års beräknade amorteringar	*82 608*
- varav avser nästa års omsättning av lån/villkorsändring	*2 601 064*
avgår amortering villkorsändrat lån ovan	*-41 304*
	2 642 368

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 825 000	5 825 000
Andra ställda säkerheter / Eventualförbindelser	inga	inga
	5 825 000	**5 825 000**

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-28
Frösön

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Torun Jacobsson
Styrelseordförande

Hanna Holmgren
Styrelseledamot

Mathilda Stenmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ola Bergqvist
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Torun Jacobsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 12:12:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 12a0f42ef937412d84f0ce85c6513c6d

Underskrift 2

Namn: Hanna Holmgren
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 21:27:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: d0824aa74907499fb89f4355c7cd9c0d

Underskrift 3

Namn: Mathilda Stenmark
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 07:38:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: d8d8ecab33f548d9b2ca8827a4346b1a

Underskrift 4

Namn: Ola Bergqvist
Befattning: Föreningsvald revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 07:53:46 GMT+02:00
Transaktions-ID: afdfb7d763474188baf865ec7abce4ef