

Årsredovisning för

# BRF NORRA KAPTENEN

769638-4531



Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

*MS*  
*TJ*  
*ö*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Kaptenen, 769638-4531, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Föreningens verksamhet:

#### Allmänt om verksamheten

##### Ändamål

Bostadsrättsföreningen 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 fjärde räkenskapsår.

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

##### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 14 maj 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Backman Åkerblom, ordförande  
Torun Jacobsson, ledamot  
Mathilda Stenmark, ledamot

Suppleant har varit: Hanna Holmgren.

##### 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 14 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 11 st (fg år 11 st) medlemmar. Under året har 0 st (fg år 2 st ) bostadsrätter 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 slutförfalldatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

  
D. M. Sjö

### **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

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 Kaptенens senaste energideklaration utfördes under 2019.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 1950 och har åsatts värdeår 1950. 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**

Inget utöver sedvanligt underhåll.

### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Se underhållsplanen.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Budgeten inför 2024 utvisar ett höjningsbehov med 66% resultatmässigt då bl a räntesatsen på våra lån ökat markant, samt att driftskostnader för vatten/el/sopor ökar kraftigt. Styrelsen har därför beslutat om en höjning med 64% från 1 januari 2024. Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till ca 1371 kr. Föreningens avgifter förändrades innan dess med 16% från och med 1 januari 2023.

#### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Avsättning till yttre underhåll sker enligt stadgar, i enlighet med upprättad underhållsplan uppgående till 80200 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 expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (för år 2024 uppgår den till 1 433 kr ).  
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (för år 2024 uppgår den till 573 kr).  
Andrahandsuthyrningsavgift debiteras med 10% av prisbasbeloppet (för år 2024 uppgår den till 5 730 kr).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga

Handwritten initials: *MS*, *MS*, *MS*

## Flerårsöversikt med nyckeltal

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning (tkr)	469	407	287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	-8	-2 437
Soliditet, %	50	49	49
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	836	719	519
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	78	80
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	11 150	11 265	29 419
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	12 029	12 153	31 738
Sparande per kvadratmeter	336	122	-1 114
Räntekänslighet i procent	14	17	61
Energikostnad per total kvm	217	244	262

### Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

#### 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.

#### 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 kvadratmeter upplåten bostadsrätt och hyresrätt.

### Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	7 596 840	3 718 980	76 900	-6 082 502	-8 162
upplåtelseavgift					
Omföring fg års resultat				-8 162	8 162
Avsättning yttre fond			45 400	-45 400	
Årets resultat					94 675
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 596 840</b>	<b>3 718 980</b>	<b>122 300</b>	<b>-6 136 064</b>	<b>94 675</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	-6 136 064
Årets resultat	94 675
<b>Totalt</b>	<b>-6 041 389</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplan	-80 200
Från föreningens fond för yttre underhåll avseende utfört underhåll under året återföres	-
Balanseras i ny räkning	-5 961 189
<b>Totalt</b>	<b>-6 041 389</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MS

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	469 492	406 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>469 492</b>	<b>406 844</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens kostnader		-173 542	-221 617
Övriga externa kostnader	3	-59 288	-49 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 374	-66 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-299 204</b>	<b>-337 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 288</b>	<b>69 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 348	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 961	-77 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 613</b>	<b>-77 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 675</b>	<b>-8 162</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 675</b>	<b>-8 162</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>94 675</b>	<b>-8 162</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 551 139	10 616 432
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	3 243	4 324
Summa materiella anläggningstillgångar		10 554 382	10 620 756
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 554 382	10 620 756
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	97
Övriga fordringar		54	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 230	12 418
Summa kortfristiga fordringar		13 284	12 515
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		279 812	151 610
Summa kassa och bank		279 812	151 610
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		293 096	164 125
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 847 478	10 784 881

MS TJ



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 596 840	7 596 840
Upplåtelseavgifter		3 718 980	3 718 980
Summa bundet eget kapital		11 315 820	11 315 820
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Yttre underhållsfond		122 300	76 900
Balanserat resultat		-6 136 064	-6 082 502
Årets resultat		94 675	-8 162
Summa fritt eget kapital		-5 919 089	-6 013 764
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 396 731</b>	<b>5 302 056</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	-	5 339 816
Övriga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		1 000	5 340 816
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 339 816	55 080
Leverantörsskulder		18 363	15 483
Skatteskulder		27 972	26 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 596	44 644
Summa kortfristiga skulder		5 449 747	142 009
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 847 478</b>	<b>10 784 881</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	94 675	-8 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	66 374	60 969
	161 049	52 807
Betald skatt	1 170	13 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>162 219</b>	<b>66 478</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-769	-1 092
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 832	49 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>183 282</b>	<b>114 715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-55 080	-55 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 080</b>	<b>-55 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 202</b>	<b>59 635</b>
Likvida medel vid årets början	151 610	91 975
Likvida medel vid årets slut	279 812	151 610

T  
MS  
aa

## Not 1 Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### *Inkomstskatter*

Redovisade inkomsskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	2023
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,8%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

TJ  
MS  
aa

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	371 040	319 089
Hysesintäkter lgh	62 916	57 504
Hysesintäkter p-plats/garage	26 246	25 193
Pant-, överlåtelse-, andrahandsavgifter	7 053	5 058
Övriga ersättningar/intäkter	2 237	-
<b>Summa</b>	<b>469 492</b>	<b>406 844</b>

I årsavgiften ingår värme o vatten.

## Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Löpande underhåll	2 360	38 218
Fastighetsel	7 417	6 963
Uppvärmning	79 904	93 998
Vatten	16 481	15 694
Sophämtning	9 281	9 178
Snöröjning	23 509	27 611
Fastighetsförsäkring	12 418	11 423
Fastighetsavgift	14 301	13 671
Övriga kostnader	7 871	4 861
	<b>173 542</b>	<b>221 617</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Adm, kontor samt övrigt	25 711	9 707
Redovisningstjänster	29 041	35 078
Medlems- och föreningsavgifter	4 536	4 648
	<b>59 288</b>	<b>49 433</b>
<b>Summa:</b>	<b>232 830</b>	<b>271 050</b>

MS  
Å

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	-	-
<b>Summa</b>	-	-

Inga arvoden, löner eller övriga ersättningar har utbetalats under räkenskapsåret.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 899 719	10 899 719
<b>Summa</b>	10 899 719	10 899 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-283 287	-217 994
-Årets avskrivning enligt plan	-65 293	-65 293
	-348 580	-283 287
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 551 139</b>	<b>10 616 432</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	4 986 000	4 986 000
Mark	1 272 000	1 272 000
<b>Totalt:</b>	<b>6 258 000</b>	<b>6 258 000</b>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 405	-
-Nyanskaffningar	-	5 405
Vid årets slut	5 405	5 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 081	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 081	-1 081
Vid årets slut	-2 162	-1 081
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 243</b>	<b>4 324</b>

MS  
aa

**Not 7 Långfristiga skulder**

<i>Långgivare</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Ränte- sats</i>	<i>Amortering under året</i>	<i>Skuld vid årets slut</i>
Länsförsäkringar -34	rörlig	4,65	27 540	2 669 908
Länsförsäkringar -42	rörlig	4,65	27 540	2 669 908
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-5 339 816
<b>Summa:</b>			<b>55 080</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut</b>				<b>5 339 816</b>
- varav avser nästa års beräknade amorteringar				55 080
- varav avser nästa års omsättning av lån/villkorsändring				5 284 736
				<b>5 339 816</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				5 064 416

MS

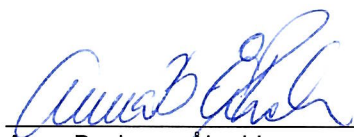
## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

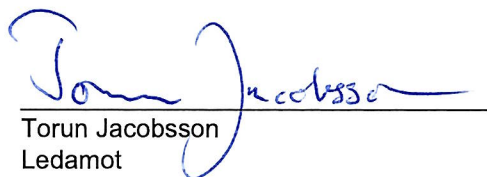
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 825 000	5 825 000
Andra ställda säkerheter	inga	inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 825 000</b>	<b>5 825 000</b>

## Underskrifter

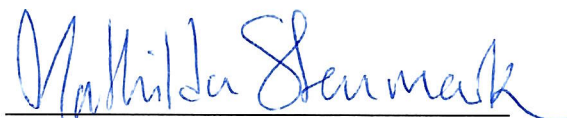
Frösön den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Anna Backman Åkerblom  
Styrelseordförande



Torun Jacobsson  
Ledamot



Mathilda Stenmark  
Ledamot

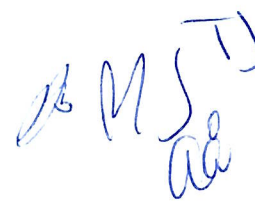
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur



Ola Bergqvist  
Föreningsvald revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

#### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

## Revisionsberättelse Brf Norra Kaptenen

20230101 - 20231231

Vid granskning av Brf Norra Kaptenens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 20230101—20231231, har jag funnit dessa i god ordning.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Edsåsdalen 2024-04-19



---

Ola Bergqvist

Förtroendevald revisor