

Årsredovisning för
BRF NORRA KAPTENEN
769638-4531



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Kaptenen, 769638-4531, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 tredje räkenskapsår.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 8 maj 2022 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Backman Åkerblom, ordförande
Torun Jacobsson, ledamot (sekreterare)
Maja Malmgren, ledamot (kassör)

Suppleant har varit: Hanna Holmgren.

Valberedning

Valberedare har varit: Hanna Björnström Avgår vid årsstämman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Maja Malmgren.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Föreningsvald revisor har varit; Ola Bergqvist.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 11 st medlemmar. Under året har 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 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. 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 flerårsöversikten samt not.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Byte av dagvattenbrunn på parkering.
- Installation av nya brandsläckare på varje våningsplan.
- Installation av brandvarnare på de våningsplan där det saknades.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Se underhållsplanen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Budgeten inför 2023 utvisar ett höjningsbehov då bl a driftskostnader för vatten/el/sopor ökar kraftigt. Styrelsen har därför beslutat om en höjning med 16% från och med 1 januari 2023. Föreningens avgifter förändrades sist med 1% från och med 1 april 2022. Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till ca 836 kr/kvm boyta.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023.

Avsättning till yttre underhåll sker enligt stadgar, i enlighet med upprättad underhållsplan uppgående till

45400 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 2023 uppgår den till 1 313 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (för år 2023 uppgår den till 525 kr).

Andrahandsuthyrningsavgift debiteras med 10% av prisbasbeloppet (för år 2023 uppgår den till 5 520 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt med nyckeltal

	<i>Belopp i kr</i>	
	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	407	287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	-2 437
Soliditet, %	49	49
Eget kapital (tkr)	5 302	5 310
Taxeringsvärde (tkr)	6 258	4 641
-Varav byggnad (tkr)	4 986	3 475
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	519
Hysesintäkt bostad/kvm hyresbostadsyta	1 798	1 665
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	11 263	11 378
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	86,2	117,4
Energikostnad per total kvm	244	220
Avsättn. underh.fond/kvm bostadsrättsyta	95	161
Avsättning yttre fond (tkr)	45	80
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta	139	455
Kassalikviditet %	189	432
Nettoskuldsättning	5 243 286	5 298 366

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	6 537 740	4 778 080	76 900	-3 645 834	-2 436 668
Omklassificering insats/ upplåtelseavgift	1 059 100	-1 059 100			
Omföring fg års resultat				-2 436 668	2 436 668
Årets resultat					-8 162
Vid årets slut	7 596 840	3 718 980	76 900	-6 082 502	-8 162

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 082 502
Årets resultat	-8 162
Totalt	-6 090 664
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplan	-45 400
Från föreningens fond för yttre underhåll avseende utfört underhåll under året återföres	-
Balanseras i ny räkning	-6 045 264
Totalt	-6 090 664

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	406 844	287 040
Summa rörelseintäkter		<u>406 844</u>	<u>287 040</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader		-221 617	-257 094
Övriga externa kostnader	3	-49 433	-483 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 374	-217 994
Summa rörelsekostnader		<u>-337 424</u>	<u>-958 547</u>
Rörelseresultat		<u>69 420</u>	<u>-671 507</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-1 684 839
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 622	-80 340
Summa finansiella poster		<u>-77 582</u>	<u>-1 765 161</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-8 162</u>	<u>-2 436 668</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-8 162</u>	<u>-2 436 668</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-8 162</u>	<u>-2 436 668</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 616 432	10 681 725
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	4 324	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 620 756	10 681 725
Summa anläggningstillgångar		10 620 756	10 681 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 418	11 423
Summa kortfristiga fordringar		12 515	11 423
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		151 610	91 975
Summa kassa och bank		151 610	91 975
Summa omsättningstillgångar		164 125	103 398
SUMMA TILLGÅNGAR		10 784 881	10 785 123

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 596 840	6 537 740
Upplåtelseavgifter		3 718 980	4 778 080
Summa bundet eget kapital		11 315 820	11 315 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre underhållsfond		76 900	76 900
Balanserat resultat		-6 082 502	-3 645 834
Årets resultat		-8 162	-2 436 668
Summa fritt eget kapital		-6 013 764	-6 005 602
Summa eget kapital		5 302 056	5 310 218
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	5 339 816	5 449 976
Skulder till koncernföretag		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		5 340 816	5 450 976
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 080	-
Leverantörsskulder		15 483	370
Skatteskulder		26 802	13 131
Övriga skulder	7	-	2 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 644	7 975
Summa kortfristiga skulder		142 009	23 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 784 881	10 785 123

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 inkomstskatter 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>	2022
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,8%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Intäkternas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	319 089	230 525
Hysesintäkter lgh	57 504	37 328
Hysesintäkter p-plats/garage	25 193	19 007
Övriga ersättningar/intäkter	5 058	180
Summa	406 844	287 040

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	38 218	60 063
Fastighetsel	6 963	17 915
Uppvärmning	93 998	67 124
Vatten	15 694	20 342
Sophämtning	9 178	48 206
Snöröjning	27 611	10 651
Fastighetsförsäkring	11 423	10 413
Fastighetsavgift	13 671	13 131
Övriga kostnader	4 861	9 249
	221 617	257 094
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	9 707	8 184
Försäljningskostnader upplåtna bostadsrätter	-	287 918
Redovisningstjänster	35 078	25 507
Konsultarvoden	-	161 850
Medlems- och föreningsavgifter	4 648	
	49 433	483 459
Summa:	271 050	740 553

Not 4 Anställda och personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	-	-
Summa	-	-

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

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 899 719	10 318 278
-Nyanskaffningar		581 441
Summa	10 899 719	10 899 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 994	-
-Årets avskrivning enligt plan	-65 293	-217 994
	-283 287	-217 994
Redovisat värde vid årets slut	10 616 432	10 681 725
Taxeringsvärde		
Byggnad	4 986 000	3 475 000
Mark	1 272 000	1 166 000
Totalt:	6 258 000	4 641 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	5 405	
Vid årets slut	5 405	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 081	
Vid årets slut	-1 081	-
Redovisat värde vid årets slut	4 324	-

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	2023-12-31	1,43	27 540	2 697 448
Länsförsäkringar -42	2023-12-31	1,43	27 540	2 697 448
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-55 080
Summa:			55 080	5 339 816

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut **55 080**
- avser nästa års beräknade amorteringar **55 080**

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 5 119 496

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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
Summa ställda säkerheter	5 825 000	5 825 000

Underskrifter

Frösön den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Backman Åkerblom
Styrelseordförande

Torun Jacobsson
Ledamot

Maja Malmgren
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 allvarigt 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 12:21

SENT BY OWNER:

Marie Hallberg • 25.04.2023 12:43

DOCUMENT ID:

rkZy1VSQh

ENVELOPE ID:

rkWkyNrQh-rkZy1VSQh

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Kaptenen ÅR 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORUN JACOBSSON torunjacobsson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 07:32 28.04.2023 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/08) IP: 90.233.204.61
2. Maja Frida Malmgren maja.morris@hotmail.se	Signed Authenticated	28.04.2023 09:42 28.04.2023 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/21) IP: 90.235.23.47
3. Anna Gunilla Åkerblom famakerblom@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:10 28.04.2023 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/02) IP: 94.234.118.51
4. Per Ola Bergqvist ola@heltute.se	Signed Authenticated	28.04.2023 12:21 28.04.2023 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/27) IP: 81.230.242.241

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