

Årsredovisning för

BRF AGENTEN 18

785000-0055

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agenten 18, 785000-0055, som har sitt säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Agenten 18 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Brynäsgränd 15 i GÄVLE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sarah Solberg, Ordförande
Roger Fagrell, Sekreterare
Andreas Solsten, Vice Ordförande
Thomas Holm, Ledamot
Magnus Wihlborg, Ledamot
Ulf Karlsson, Ledamot

Suppleant har varit: Rami Hani

Valberedning

Valberedare har varit: Torbjörn Olsson (sammankallande) och Birgitta Mattsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Roger Fagrell, Thomas Holm och Ulf Karlsson

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Johan Hultman, Next Revision AB.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 79 st (fg år 79 st) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter (fg år 5 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1470 kr för 2025).
- Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (588 kr för 2025).
- Andrahandsuthyrningsavgift uttages med 1/12 per månad med 10% av Prisbasbeloppet (5880 för 2025).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen

(1999:1229)

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Brynäs 60:9, Gävle, består av 2 st flerbostadshus i 4 våningar. Hus A består av 48 st lägenheter och hus B av 16 lägenheter samt en uthyrd lokal (frisersalong).

Totalt finns 64 st bostadsrätter samt en lokal. I markplanet under hus A finns 8 st garage.

Den totala bostadsytan är ca 3496 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 4658 kvm. Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 1 rum och kök, 33 kvm

12 lgh om 1 rum och kök, 40 kvm

8 lgh om 2 rum och kök, 53 kvm

24 lgh om 2 rum och kök, 55 kvm

4 lgh om 2 rum och kök, 60 kvm

12 lgh om 3 rum och kök, 75 kvm

Medelvärde årsavgift: ca 583 kr/kvm (frg år 530 kr/kvm).

1 lokal om 75 kvm

Genomsnittlig kvadratmeterhyra: 816 kr/kvm (frg år 800 kr/kvm).

Föreningen har 14 st parkeringsplatser med eluttag, 3 st utan eluttag samt 8 st garage för uthyrning. Till samtliga dessa finns kölista.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Observera att bostadsrättstillägg ingår ej från och med 2021, styrelsen uppmanar samtliga innehavare att själva teckna bostadsrättstillägg för sin lägenhet utöver hemförsäkring.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast under 2023.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Agenten 18s senaste energideklARATION utfördes under 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1964 och har åsatts värdeår 1964. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Avgift på lokaldelen debiteras med 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

- 5/2 Byggspecialisten monterar fällbara pallar i varje trappus.
- Juni Gävle Energi (Bravida) byter ut samtliga elmätare till 5G nätet.
- 2/9 Polygon mäter fuktheten i tre lägenheter som fått fuktskador.
- 17/9 MSB besiktigar våra tre skyddsrum.
- Oktober JW-takunderhåll kollar taket på hus ingång 15-17.
- Oktober Skogmurs El monterar elkablar i rännalar och stuprör på hus 15-17.
- 28/11 PIRAB rensar trädet inne på gården.

Planerat underhåll kommande år

- Planeras för en parkeringsplats med laddstolpe för elbilar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 540 kr/kvm. Föreningen höjde avgifterna med 2% från januari 2024. Årsavgifterna har dessförinnan varit oförändrade sen 2014. I begreppet årsavgift ovan ingår inte IMD eller andra obligatoriska avgifter, vilket innebär att ovanstående belopp skiljer sig från begreppet årsavgift som nyckeltal i flerårsöversikten som ska redovisas med IMD och eventuella obligatoriska avgifter.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med ILA Ståd & Fastighetsservice.
Avtal om städning finns tecknat med Städtjänst AB.
Elhandelsavtal finns tecknat med Gävle Energi
Fjärrvärme och Elnät levereras av Gävle Energi
Bredbandsavtal är tecknat med Telia.
Sophämtning sköts av Gästrike Återvinnare.
Infotavlor sköts av Certego/Axema

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Underhållsplan; Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades under 2015.

Styrelsens uttalande vid förlust

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med bra likviditet samt soliditet. Föreningen har inga lån eller andra skulder vilket gör att ekonomin är stabil, samt att det finns ett stort låneutrymme om det skulle behövas. För att kompensera ökade kostnader för t ex el, värme, vatten och sophämtning höjdes avgifterna med 5 % från 2024-01-01. Föreningens underskott för räkenskapsåret beror på avskrivningar. Föreningen har en underhållsplan att följa vilket gör att man har kontroll på kommande kostnader. För närvarande finns ingen plan att ytterligare höja avgifterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat höja avgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	703 674	124 200	2 953 245	1 940 867	-81 277
Balansering av fg år resultat				-81 277	81 277
Avsättning yttre fond enl stadgar			150 000	-150 000	
anspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året			-100 000	100 000	
Årets resultat					-278 235
Belopp vid årets slut	703 674	124 200	3 003 245	1 809 590	-278 235

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 108 333	2 135 443	2 093 929	2 066 957
Resultat efter finansiella poster	-278 235	-81 277	-142 563	33 700
Soliditet, %	92	91	88	94
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	583	530	530	530
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	81	88	90
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	-	-	-	-
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Sparande per kvadratmeter	81	55	81	82
Räntekänslighet	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	238	171	157	163

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 intäktssyta i föreningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 809 590
årets resultat	<u>-278 235</u>
Totalt	1 531 355
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	150 000
-anspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
-balanseras i ny räkning	<u>1 281 355</u>
Totalt	1 431 355

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 108 333	2 135 443
Övriga rörelseintäkter	2	-	149 555
Summa rörelseintäkter		2 108 333	2 284 998
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 811 727	-1 787 185
Personalkostnader	4	-255 628	-252 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 839	-348 022
Summa rörelsekostnader		-2 411 194	-2 387 784
Rörelseresultat		-302 861	-102 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 202	21 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576	-52
Summa finansiella poster		24 626	21 509
Resultat efter finansiella poster		-278 235	-81 277
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-278 235	-81 277
Skatter			
Årets resultat		-278 235	-81 277

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 278 964	4 534 652
Inventarier, verktyg och installationer	6	473 418	561 569
Summa materiella anläggningstillgångar		4 752 382	5 096 221
Summa anläggningstillgångar		4 752 382	5 096 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 365	931
Övriga fordringar		51 804	4 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 976	65 611
Summa kortfristiga fordringar		117 415	70 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		933 066	1 059 955
Summa kassa och bank		933 066	1 059 955
Summa omsättningstillgångar		1 050 481	1 130 741
SUMMA TILLGÅNGAR		5 802 863	6 226 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		703 674	703 674
Yttre underhållsfond		3 003 245	2 953 245
Reservfond		124 200	124 200
Summa bundet eget kapital		3 831 119	3 781 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 809 590	1 940 867
Årets resultat		-278 235	-81 277
Summa fritt eget kapital		1 531 355	1 859 590
Summa eget kapital		5 362 474	5 640 709
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		121 605	238 609
Skatteskulder		14 327	36 184
Övriga skulder		48 574	72 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 883	239 122
Summa kortfristiga skulder		440 389	586 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 802 863	6 226 962

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-278 235	-81 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	343 839	348 022
	65 604	266 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 604	266 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 629	105 293
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-145 864	-163 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 889	208 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 298
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-126 889	168 553
Likvida medel vid årets början	1 059 955	891 402
Likvida medel vid årets slut	933 066	1 059 955

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i
bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

För byggnaden tillämpades t.o.m. 2014 avskrivningstider mellan 10-50 år. Avskrivningsbeloppet
uppgår 2024 till 251 436 kr (fg år 251 436 kr).

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Lokalhyror	61 176	59 976
Årsavgifter bostäder	1 888 800	1 851 857
P-plats	47 001	46 614
El uppmätt med IMD	80 634	148 945
Pantsättning-, överlåtelse- samt andrahandsuthyrningsavgifter	30 367	27 631
Övriga intäkter	360	419
Summa	2 108 338	2 135 442

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	86 000
Elstöd	63 555
Summa	149 555

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband.

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader		
El	195 020	161 141
Elavläsning	18 617	13 776
Värme	457 161	303 793
Sotning	1 700	1 386
Vatten och avlopp	180 036	170 853
Sophämtning	97 348	82 835
Mark- och gårdskötsel	11 869	
Fastighetsskötsel	74 532	74 532
Kabel-TV	67 903	60 273
Bredband	149 197	137 649
Reparation och underhåll	218 090	354 588
Fastighetsskatt	87 920	87 920
Försäkring	57 253	52 604
Övriga fastighetskostnader	37 570	58 438
Summa	1 654 216	1 559 788
Övriga externa kostnader		
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	23 371	21 781
Självrisker		71 400
Redovisningstjänster	83 355	77 107
Revisionsarvode	19 038	15 669
Medlemsavgifter branschorganisationer	9 972	9 972
Övriga förvaltningskostnader	21 775	31 467
Summa övriga externa kostnader	157 511	227 396
	1 811 727	1 787 184

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	55 660	60 375
Vice Vård arvode	87 303	94 590
Lön städning samt andra ersättningar	86 842	70 680
Sociala kostnader	25 823	26 932
Summa	255 628	252 577

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 874 180	12 874 180
-Nyanskaffningar		-
-Försäljning, utrangering, omklassificering		-
	12 874 180	12 874 180
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 339 528	-8 083 840
-Årets avskrivning enligt plan	-255 688	-255 688
-Återförda avskrivningar utrangering		-
	-8 595 216	-8 339 528
Redovisat värde vid årets slut	4 278 964	4 534 652
Taxeringsvärde	27 972 000	27 972 000
-Varav byggnad	21 684 000	21 684 000
-Varav mark	6 288 000	6 288 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	995 806	955 508
-Nyanskaffningar		40 298
Vid årets slut	995 806	995 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-434 237	-341 903
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-88 151	-92 334
Vid årets slut	-522 388	-434 237
Redovisat värde vid årets slut	473 418	561 569

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

_____ inga

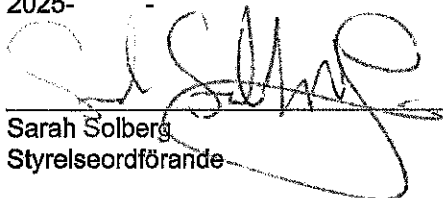
_____ inga

Summa eventalförpliktelser

Underskrifter

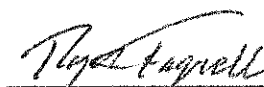
GÄVLE (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2025-



Sarah Solberg
Styrelseordförande

2025- 04 - 28



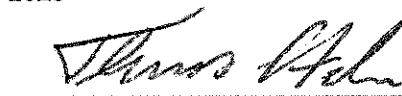
Roger Fagrell
Ledamot

2025- 04 - 28



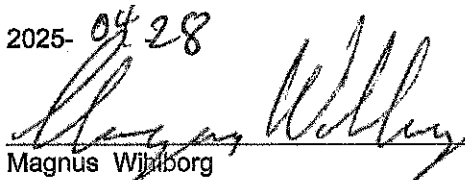
Andreas Solsten
Ledamot

2025- -



Thomas Holm
Ledamot

2025- 04 - 28



Magnus Wijnborg
Ledamot

2025- 04 - 28



Ulf Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2025



Johan Hultman
Auktoriserad revisor

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, förvaltningsarvoden, 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF AGENTEN 18

Org.nr 785000-0055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF AGENTEN 18 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF AGENTEN 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

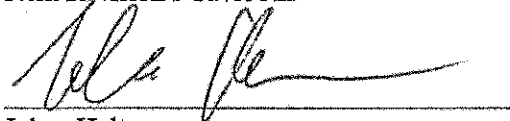
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle, den 29/4-25

Next Revision i Gävle AB



Johan Hultman
Auktoriserad revisor