

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Agenten 18

785000-0055

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Agenten 18, 785000-0055, som har sitt säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen 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 2025-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Suppleant har varit: Rasmus Lindström

Valberedning

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Sarah Solberg, Andreas Solsten samt Magnus Wihlborg

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Auktoriserad Revisor har varit Johan Hultman, Next Revision AB

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 82 st (fg år 79 st) medlemmar. Under året har 5 st bostadsrätter (fg år 4 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1480 kr för 2026).
- Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (592 kr för 2026).
- Andrahandsuthyrningsavgift uttages med 1/12 per månad med 10% av Prisbasbeloppet (5920 för 2026).

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

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 TryggHansa vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Observera att bostadsrättstillägg ej ingår från och med 2021. Styrelsen uppmanar därmed samtliga bostadsrättsinnehavare 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

- 13/1 Alderholmens Svets och Service monterar nytt tak över ingången till cykelrummet i hus 7-13
- Februari Öbloms Måleri bättrar på efter skadorna som blev i två lägenheter förra våren när vatten trängde in i väggen utifrån.
- 3/3 WDN monterar upp en kamera bredvid ingång 17 samt byter ut den trasiga hårddisken i källaren.
- 28/4 "No More" placerar ut råttfällor i barnvagnsförrådet och återvinningsrummet.
- Maj PRESTO börjar åtgärda bristerna i våra tre skyddsrum. Det arbetet pågår fortfarande.
- 4/6 Sotningsväsendet gör ren imkanalen från tvättstugan upp till taket.

Planerat underhåll kommande år

- Planeras för en parkeringsplats med laddstolpe för elbilar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 567 kr/kvm. Föreningen höjde avgifterna med 5% från januari 2025. Årsavgifterna höjdes dessförinnan med 2% från januari 2024. Budgeten för 2026 utvisar inget höjningsbehov likviditetsmässigt eller bokföringsmässigt, men nyckeltalet sparande är lågt mot för rekommendationerna för en hållbar ekonomi. Styrelsen har utifrån det tagit ett beslut om höjning av avgifterna med 14 % från 1 januari 2026.

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 Städ & 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/Acema

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Underhållsplan; Föreningen har en underhållsplan som upprättades under 2015. Underhållsplanen är därför i behov av en uppdatering.

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 har vi fr o m 2026-01-01 höjt avgifter för lägenheter, garage och parkeringar med 14%. Föreningen har även från samma datum sett över priset för förbrukningen av elen och höjt från 65 öre per kWh till 130 öre per kWh.

Föreningen har även en äldre underhållsplan som nu måste göras om enligt dom nya reglerna K3.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat höja avgiften med 14 % från och med 2026-01-01.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	703 674	124 200	3 003 245	1 809 590	-278 235
Balansering av fg år resultat				-278 235	278 235
Avsättning yttre fond enl stadgar lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året			150 000	-150 000	
Årets resultat					-430 657
Belopp vid årets slut	703 674	124 200	3 153 245	1 381 355	-430 657

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 230 196	2 108 333	2 135 443	2 093 929
Resultat efter finansiella poster	-430 657	-278 235	-81 277	-142 563
Soliditet, %	91	92	91	88
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	594	583	530	530
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	90	81	88
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	-	-	-	-
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Sparande per kvadratmeter	122	81	55	81
Räntekänslighet	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	204	238	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 intäktsyta i föreningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 381 355
årets resultat	-430 657
Totalt	950 698
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	150 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-543 337
-balanseras i ny räkning	1 344 035
Totalt	950 698

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 230 196	2 108 333
Summa rörelseintäkter		2 230 196	2 108 333
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-2 153 542	-1 885 006
Personalkostnader	4	-176 925	-182 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 431	-343 839
Summa rörelsekostnader		-2 671 898	-2 411 194
Rörelseresultat		-441 702	-302 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 390	25 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345	-576
Summa finansiella poster		11 045	24 626
Resultat efter finansiella poster		-430 657	-278 235
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-430 657	-278 235
Skatter			
Årets resultat		-430 657	-278 235

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 023 276	4 278 964
Inventarier, verktyg och installationer	6	387 675	473 418
Summa materiella anläggningstillgångar		4 410 951	4 752 382
Summa anläggningstillgångar		4 410 951	4 752 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-3 365
Övriga fordringar		42 890	51 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 029	68 976
Summa kortfristiga fordringar		149 919	117 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		864 809	933 066
Summa kassa och bank		864 809	933 066
Summa omsättningstillgångar		1 014 728	1 050 481
SUMMA TILLGÅNGAR		5 425 679	5 802 863

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		703 674	703 674
Yttre underhållsfond		3 153 245	3 003 245
Reservfond		124 200	124 200
Summa bundet eget kapital		3 981 119	3 831 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 381 355	1 809 590
Årets resultat		-430 657	-278 235
Summa fritt eget kapital		950 698	1 531 355
Summa eget kapital		4 931 817	5 362 474
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		3 273	-
Leverantörsskulder		157 248	121 605
Skatteskulder		9 811	14 327
Övriga skulder		46 792	48 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 738	255 883
Summa kortfristiga skulder		493 862	440 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 425 679	5 802 863

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-430 657	-278 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	341 431	343 839
	<u>-89 226</u>	<u>65 604</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 226	65 604
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 504	-46 629
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 473	-145 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 257	-126 889
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-68 257	-126 889
Likvida medel vid årets början	933 066	1 059 955
Likvida medel vid årets slut	864 809	933 066

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 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 beräknande 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 2025 till 251 436 kr (fg år 251 436 kr).

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Lokalhyror	62 399	61 176
Årsavgifter bostäder	1 983 000	1 888 800
P-plats	51 623	47 001
El uppmätt med IMD	94 654	80 634
Pantsättning-, överlåtelse- samt andrahandsuthyrningsavgifter	37 707	30 367
Övriga intäkter	813	355
Summa	2 230 196	2 108 333

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

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Driftskostnader		
El	203 728	195 020
Elavläsning	18 281	18 617
Värme	341 439	457 161
Sotning	1 525	1 700
Vatten och avlopp	215 588	180 036
Sophämtning	87 287	97 348
Mark- och gårdskötsel	-	11 869
Städning	73 248	73 279
Fastighetsskötsel	78 157	74 532
Kabel-TV	68 398	67 903
Bredband	150 130	149 197
Reparation och underhåll	588 776	218 090
Fastighetsskatt	98 460	87 920
Försäkring	60 752	57 253
Övriga fastighetskostnader	1 799	37 570
Summa	1 987 568	1 727 495
Övriga externa kostnader		
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	28 252	23 371
Redovisningstjänster	85 702	83 355
Revisionsarvode	23 014	19 038
Medlemsavgifter branschorganisationer	9 972	9 972
Övriga förvaltningskostnader	19 034	21 775
Summa övriga externa kostnader	165 974	157 511
	2 153 542	1 885 006

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	50 820	55 660
Vice Vård arvode	98 580	97 866
Övriga ersättningar	2 753	3 000
Sociala kostnader	24 772	25 823
Summa	176 925	182 349

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 874 180	12 874 180
	<u>12 874 180</u>	<u>12 874 180</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 595 216	-8 339 528
-Årets avskrivning enligt plan	-255 688	-255 688
	<u>-8 850 904</u>	<u>-8 595 216</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 023 276	4 278 964
Taxeringsvärde	31 266 000	27 972 000
-Varav byggnad	24 150 000	21 684 000
-Varav mark	7 116 000	6 288 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	995 806	995 806
Vid årets slut	<u>995 806</u>	<u>995 806</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 388	-434 237
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-85 743	-88 151
Vid årets slut	<u>-608 131</u>	<u>-522 388</u>
Redovisat värde vid årets slut	387 675	473 418

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

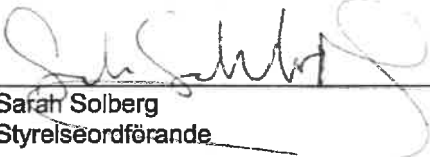
Ställda säkerheter och Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	-	-
Övriga eventalförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Gävle
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

2026- 04 - 13


Sarah Solberg
Styrelseordförande

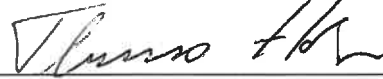
2026- 04 - 13


Roger Fagrell
Ledamot

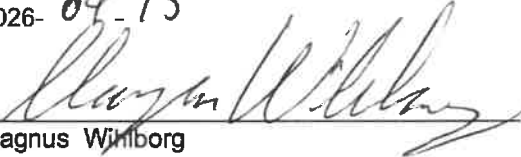
2026- 04 - 13


Andreas Solsten
Ledamot


2026- 04 - 13


Thomas Holm
Ledamot

2026- 04 - 13


Magnus Wihlborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2026


Johan Hultman, Next Revision AB
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, 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

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 2025.

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 2025-12-31 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.

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 2025 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, 2026-04-13

Next Revision i Gävle AB



Johan Hultman

Auktoriserad revisor