

Årsredovisning för

Brf Agenten nr 16

785000-0071

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agenten nr 16, 785000-0071, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Agenten nr 16 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 Femte Tvärgatan 32 A-C i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-07-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Jonsson, Ordförande

Jan-Erik Johansson, Ledamot - Ansvarig fastighetskötsel

Henrik Jansson, Ledamot - Sekreterare

Anette Nordin, Ledamot - Ansvarig för post och fakturor

Lars Hedberg, Ledamot

Cecilia Sjöblom valdes som ledamot på årsstämman, men avgick i oktober 2025.

Suppleanter: Saknas

Valberedning

Valberedare har varit: Annika Lindqvist och Tomislav Kovacic.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Jan-Erik Johansson samt Anette Nordin

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Sanna Lindqvist med Peter Lindqvist som suppleant, båda från Borev Revision AB.

Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 39 st (fg år 40 st) medlemmar. Under året har 3 st bostadsrätter (fg år 1 st) överlåts.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager nedanstående avgifter i enlighet med föreningens antagna stadgar:

- Överlåtelseavgift av köparen om 2,5% av Prisbasbeloppet. För 2026; 1480 kr.
- Pantsättningsavgift om 1% av Prisbasbeloppet för varje pantsättning. För 2026; 592 kr
- Andrahandsuthyrningsavgift om 10% av Prisbasbeloppet per år. För 2026; 5920 kr.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2020 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 kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Brynäs 60:7, Gävle kommun, består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 36 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 2 500 kvm.

Den totala tomtmarken är ca 1 835 kvm.

Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

18 lgh om 3 rum och kök med matrum

6 lgh om 3 rum och kök

9 lgh om 2 rum och kök

3 lgh om 1 rum och kök

1 lokal á 60 kvm med en genomsnittshyra på 421 kr/kvm

1 MC-plats

14 garage

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher Fastighetsförsäkring, försäkringsgivare IF, försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna en särskild bostadsrättstilläggsförsäkring utöver hemförsäkringen.

Energideklaration

Energideklaration utfördes senast 2018. Detta görs var tionde år, så nästa intervall infaller 2028.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast 2023, nästa gång det ska utföras blir således 2029.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll så har Byte av entréportar skett.

Planerat underhåll

Inget utöver sedvanligt underhåll

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Den för 2026 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov likviditetsmässigt, men ett höjningsbehov med 1% bokföringsmässigt. Styrelsens har dock beslutat om en höjning med 15% från 1 februari 2026, då nyckeltalet sparande visar sig behöva bli förbättrat. Genomsnittlig årsavgift uppgår herefter till 506 kr/kvm.

Avtal

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna MittNord AB

Fastighetsskötsel: ILA Fastighetsservice

Städning/lokalvård: ILA Fastighetsservice

Elnät: Gävle Energi

Elhandel: Vattenfall

Fjärrvärme: Gävle Energi

Vatten: Gästrike vatten

Bredband/fiber: Telenor

Porttelefoner: TelaVox

Sophämtning: Gästrike återvinnare

Störningsjour: Avarn Security

Jour låssmed: BRF Mervärde; serviceavtal inkl support, nyckelhantering, Lås och Nyckel i Gävle AB

Fonden för inre underhåll

Fonden för inre underhåll har under året förändrats enligt följande:

IB	60 124
Årets avsättning	0
Uttag under året	0
UB	60 124

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.

Aktuell underhållsplan saknas. Föreningen håller därav på att upprätta en ny som blir färdigställd under 2026.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes senast med 15% från 1/2 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 183 808	1 185 769	1 180 158	1 130 155
Resultat efter finansiella poster	43 628	-1 435	164 726	138 806
Soliditet, %	50	47	46	44
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	440	440	440	419
Årsavgift/kvm andel i % av totala intäkter	93	93	93	93
Skuldsättning/kvm total yta	1 022	1 186	1 207	1 227
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	1 139	1 321	1 345	1 366
Sparande/totalyta	68	83	92	76
Räntekänslighet	3	3	3	3
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta	146	149	138	127

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. Hushållsel ingår ej då alla hushåll betalar sin egen hushållsel.

Not Eget kapital

	Stiftelse- kapital	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets resultat
- Belopp vid årets början	234 750	867 901	2 056 324	-1 435
- Balansering av fg år resultat			-1 435	1 435
- Avsättning yttre fond enl stadgar underhåll under året		72 900	-72 900	
- Årets resultat				43 628
Belopp vid årets slut	234 750	940 801	1 981 989	43 628

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 981 989
årets resultat	43 628
Totalt	2 025 617
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	72 900
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-43 750
-balanseras i ny räkning	1 996 467
Totalt	2 025 617

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 183 808	1 185 769
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa rörelseintäkter		1 183 808	1 185 769
Rörelsekostnader			
Rörelsens kostnader	3	-925 662	-1 009 938
Personalkostnader	4	-40 063	-39 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 041	-91 675
Summa rörelsekostnader		-1 066 766	-1 141 282
Rörelseresultat		117 042	44 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 545	31 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 959	-77 101
Summa finansiella poster		-73 414	-45 922
Resultat efter finansiella poster		43 628	-1 435
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		43 628	-1 435
Skatter			
Årets resultat		43 628	-1 435

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 444 994	4 524 169
Inventarier, verktyg och installationer	6	37 467	12 500
Summa materiella anläggningstillgångar		4 482 461	4 536 669
Summa anläggningstillgångar		4 482 461	4 536 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 348	-
Övriga fordringar		34 048	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 641	44 907
Summa kortfristiga fordringar		84 037	46 657
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 783 986	2 204 353
Summa kassa och bank		1 783 986	2 204 353
Summa omsättningstillgångar		1 868 023	2 251 010
SUMMA TILLGÅNGAR		6 350 484	6 787 679

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/Stiftelsekapital		234 750	234 750
Fond för yttre underhåll		940 801	867 901
Summa bundet eget kapital		1 175 551	1 102 651
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 981 989	2 056 324
Årets resultat		43 628	-1 435
Summa fritt eget kapital		2 025 617	2 054 889
Summa eget kapital		3 201 168	3 157 540
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	1 223 146	2 399 910
Summa långfristiga skulder		1 223 146	2 399 910
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 623 371	903 099
Leverantörsskulder		40 534	46 333
Skatteskulder		4 170	11 962
Övriga skulder		65 421	65 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 674	203 414
Summa kortfristiga skulder		1 926 170	1 230 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 350 484	6 787 679

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 628	-1 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	101 041	91 675
	<u>144 669</u>	<u>90 240</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 669	90 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 380	-2 899
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-24 331</u>	<u>-27 056</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 958	60 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-46 833</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 833	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-456 492</u>	<u>-59 174</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-456 492	-59 174
Årets kassaflöde	-420 367	1 111
Likvida medel vid årets början	2 204 353	2 203 242
Likvida medel vid årets slut	1 783 986	2 204 353

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. (K2)

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	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Markanläggningar	10

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 099 493	1 099 440
Hysesintäkter lokaler	25 239	24 744
Hysesintäkter P-plats	55 367	53 899
Pant-, överlåtelse- samt andrahandsavgifter	3 528	7 166
Övriga intäkter	181	520
Summa	1 183 808	1 185 769

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
El	29 935	28 763
Värme	229 382	226 133
Vatten och avlopp	147 046	159 683
Sophämtning	52 939	51 909
Städning	23 910	30 637
Fastighetsskötsel	23 910	25 903
Kabel-TV	64 092	63 780
Bredband	4 424	3 318
Reparation och underhåll	66 156	154 713
Fastighetsskatt	64 714	60 047
Försäkring	81 639	79 093
Bevakningskostnader	16 403	14 785
Övriga fastighetskostnader	6 525	11 365
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	12 190	12 001
Redovisningstjänster	63 577	60 170
Revision extern	28 225	18 750
Medlemsavgift branschorganisationer	8 281	8 281
Förvaltningskostnader	2 314	607
Summa	925 662	1 009 938

Not 4 4 Personalkostnader

Arvoden och andra ersättningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	32 499	31 834
Summa	32 499	31 834
Sociala kostnader *	7 564	7 835
	40 063	39 669

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 141 644	6 141 644
	6 141 644	6 141 644
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 617 475	-1 538 300
-Årets avskrivning enligt plan	-79 175	-79 175
	-1 696 650	-1 617 475
Redovisat värde vid årets slut	4 444 994	4 524 169
Taxeringsvärde	21 549 000	18 814 000
-varav byggnad	16 865 000	14 715 000
-varav mark	4 684 000	4 099 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	68 388	68 388
-Nyanskaffningar	46 833	-
	115 221	68 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 888	-43 388
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 866	-12 500
	-77 754	-55 888
Summa	37 467	12 500

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -984	2028-04-30	3,96	20 764	757 910
Stadshypotek -480	Slutbetalt under 2025	1,48	400 000	-
Stadshypotek -480	2026-12-30	1,42	13 000	1 144 000
Stadshypotek -992	2027-06-01	3,13	12 000	498 000
Stadshypotek -617	2026-12-30	2,63	10 728	446 607
Kortfristig del av långfristig skuld				-1 623 371
Summa			456 492	1 223 146
Kortfristig del av långfristig skuld				1 623 371
-varav villkorsändring av lån				1 590 607
-avgår planerad amortering lån med villkorsändring enl ovan				-23 728
-varav planerad amortering samtliga lån 2025				56 492

Lån som förfaller senare än 5 år

2 564 057

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 838 000	3 838 000
Summa eventualförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-16
Gävle

2026-04-18



Martin Jonsson
Styrelseordförande

2026-04-19



Jan-Erik Johansson
Ledamot

2026-04-19



Henrik Jansson
Ledamot

2026-04-18



Anette Nordin
Ledamot

2026-04-18



Lars Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 4 / 5 - 2026

Borev Revision AB



Peter Lindqvist
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Agenten nr 16, org.nr 785000-0071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Agenten nr 16 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Agenten nr 16 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 4 maj 2026



Peter Lindqvist
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/anspråktagande 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.

