

Årsredovisning för

# **BRF AGENTEN 18**

785000-0055

Räkenskapsåret

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agenten 18, 785000-0055, som har sitt säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### 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 7-17 i Gävle

##### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-16 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:

Sarah Solberg, Andreas Solsten samt Magnus Wihlborg.

##### Firmatecknare:

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

##### Revisorer:

Revisor har varit Alexander Ekqvist och intern föreningsvald revisor har varit Berndt Alm.

##### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 79 st (fg år 80 st) medlemmar. Under året har 5 st bostadsrätter (fg år 3 st) överlåtits.

##### Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 433 kr för 2024).
- Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024).
- Andrahandsuthyrningsavgift uttages med 1/12 per månad med 10% av Prisbasbeloppet (5 730 kr för 2024).

##### 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 530 /kvm

1 lokal om 75 kvm

Genomsnittlig kvadratmeterhyra: 800 kr (fg år 784 kr) 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

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- 16/1 KIWA inspekterar expansionskärlet och en rörmokare från VVS-Installatörerna byter säkerhetsventilen.
- 23-24/1 ITEM utför ventilationsbesiktning (OVK) i samtliga lägenheter samt lokalen.
- 14-15/3 Telia byter TV-box och router i samtliga lägenheter.
- Sept+okt Bomhus Glas byter fönsterlistor i samtliga lägenheter
- 16/10 plåtslagare Tomas Bergström tätar råtthål i containern för hushållssopor

### Planerat underhåll

- Planeras för en parkeringsplats med laddstolpe för elbilar.

## Föreningens ekonomi

### Arsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 530 kr/kvm. Den för 2024 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov likviditetsmässigt. Resultatmässigt visar den ett höjningsbehov med 18%.

Årsavgifterna har 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 Gästrikre 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 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

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 2 % 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

Inga

### Not Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	703 674	124 200	2 853 245	2 183 430	-142 563
Balansering av fg år resultat				-142 563	142 563
Avsättning yttre fond enl stadgar			150 000	-150 000	
lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året			-50 000	50 000	
Årets resultat					-81 277
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>703 674</b>	<b>124 200</b>	<b>2 953 245</b>	<b>1 940 867</b>	<b>-81 277</b>

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 135 443	2 093 929	2 066 957	2 073 460
Resultat efter finansiella poster	-81 277	-142 563	33 700	204 746
Soliditet, %	91	88	94	95
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	530	530	530	530
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81	88	90	89
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	-	-	-	-
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Sparande per kvadratmeter	55	81	82	127
Räntekänslighet	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	171	215	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>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 940 867
årets resultat	-81 277
<b>Totalt</b>	<b>1 859 590</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	150 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	100 000
-balanseras i ny räkning	1 609 590
<b>Totalt</b>	<b>1 859 590</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 135 443	2 093 929
Övriga rörelseintäkter	2	149 555	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 284 998</b>	<b>2 093 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-1 787 185	-1 679 748
Personalkostnader	4	-252 577	-233 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 022	-327 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 387 784</b>	<b>-2 240 840</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 786</b>	<b>-146 911</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 561	4 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52	-4
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>21 509</b>	<b>4 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-81 277</b>	<b>-142 563</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 277</b>	<b>-142 563</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 277</b>	<b>-142 563</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 534 652	4 790 340
Inventarier, verktyg och installationer	6	561 569	613 605
Summa materiella anläggningstillgångar		5 096 221	5 403 945
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 096 221	5 403 945
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		931	-
Övriga fordringar		4 244	41 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 611	134 862
Summa kortfristiga fordringar		70 786	176 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 059 955	891 402
Summa kassa och bank		1 059 955	891 402
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 130 741	1 067 481
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 226 962	6 471 426



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		703 674	703 674
Yttre underhållsfond		2 953 245	2 853 245
Reservfond		124 200	124 200
Summa bundet eget kapital		3 781 119	3 681 119
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 940 867	2 183 430
Årets resultat		-81 277	-142 563
Summa fritt eget kapital		1 859 590	2 040 867
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 640 709</b>	<b>5 721 986</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		238 609	286 533
Skatteskulder		36 184	21 128
Övriga skulder		72 338	43 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 122	398 202
Summa kortfristiga skulder		586 253	749 440
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 226 962</b>	<b>6 471 426</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-81 277	-142 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	348 022	327 462
	<u>266 745</u>	<u>184 899</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>266 745</b>	<b>184 899</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	105 293	-73 201
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-163 187	341 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208 851</b>	<b>453 355</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 298	-768 738
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		62 258
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-40 298</b>	<b>-706 480</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>168 553</b>	<b>-253 125</b>
Likvida medel vid årets början	<u>891 402</u>	<u>1 144 527</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 059 955</b>	<b>891 402</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. (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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

För byggnaden tillämpades t.o.m. 2014 avskrivningstider mellan 10-50 år. Avskrivningsbeloppet uppgår 2023 till 251 436 kr (fg år 248 957 kr).

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyror	59 976	44 236
Årsavgifter bostäder	1 851 857	1 851 792
P-plats	46 614	46 704
Ei uppmätt med IMD	148 945	124 559
Pantsättning-, överlåtelse- samt andrahandsuthyrningsavgifter	27 631	25 349
Övriga intäkter	420	1 289
<b>Summa</b>	<b>2 135 443</b>	<b>2 093 929</b>
 <i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättning	86 000	-
Elstöd	63 555	-
<b>Summa</b>	<b>149 555</b>	<b>-</b>

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

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	161 141	311 117
Elavläsning	13 776	12 408
Värme	303 793	343 783
Sotning	1 386	1 340
Vatten och avlopp	170 853	147 484
Sophämtning	82 835	121 859
Fastighetsskötsel	74 532	64 812
Kabel-TV	60 273	49 099
Bredband	137 649	110 518
Reparation och underhåll	354 588	231 510
Fastighetsskatt	87 920	87 920
Försäkring	52 604	40 848
Övriga fastighetskostnader	58 438	25 032
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	21 781	16 959
Självrisker	71 400	-
Redovisningstjänster	77 107	76 494
Revisionsarvode	15 669	10 199
Medlemsavgifter branschorganisationer	9 972	8 671
Övriga förvaltningskostnader	31 468	19 695
<b>Summa</b>	<b>1 787 185</b>	<b>1 679 748</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	60 375	48 568
Vice Vård arvode	94 590	91 700
Lön städning samt andra ersättningar	70 680	69 856
Sociala kostnader	26 932	23 506
<b>Summa</b>	<b>252 577</b>	<b>233 630</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 874 180	12 855 025
-Nyanskaffningar	-	135 000
-Försäljning, utrangering, omklassificering	-	-115 845
	12 874 180	12 874 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 083 840	-7 884 218
-Årets avskrivning enligt plan	-255 688	-253 209
-Återförda avskrivningar utrangering	-	53 587
	-8 339 528	-8 083 840
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 534 652</b>	<b>4 790 340</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>27 972 000</b>	<b>27 972 000</b>
-Varav byggnad	21 684 000	21 684 000
-Varav mark	6 288 000	6 288 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	955 508	321 770
-Nyanskaffningar	40 298	633 738
Vid årets slut	995 806	955 508
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-341 903	-267 650
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-92 334	-74 253
Vid årets slut	-434 237	-341 903
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>561 569</b>	<b>613 605</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
<b>Summa</b>				-

Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen -

Samtliga låneskulder är amorterade under 2017.

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

### Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar

-	-
-	-
-	-

Summa ställda säkerheter

### Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

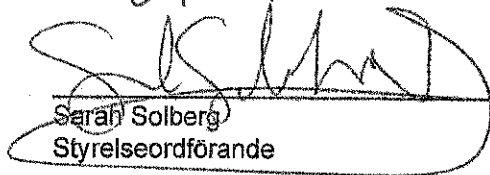
inga inga

Summa eventualförpliktelser

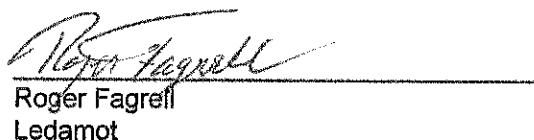
## Underskrifter

Gävie (Datum anges per underskrift för styrelsen)

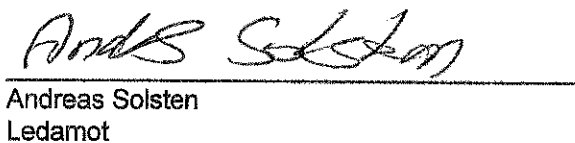
2024-04-14

  
Sarah Solberg  
Styrelseordförande

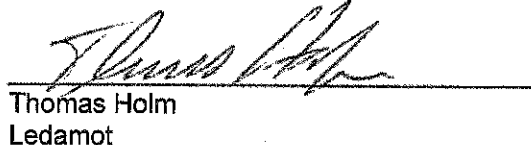
2024-04-03

  
Roger Fagrell  
Ledamot

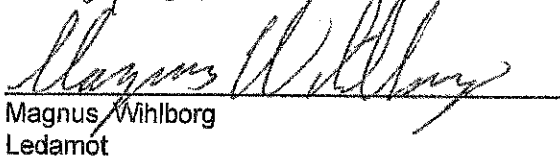
2024-04-03

  
Andreas Solsten  
Ledamot

2024-04-16

  
Thomas Holm  
Ledamot

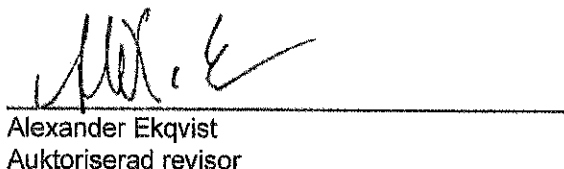
2024-04-08

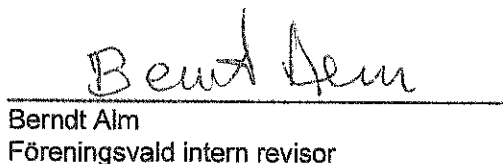
  
Magnus Wihlborg  
Ledamot

2024-04-03

  
Ulf Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/04 2024

  
Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor

  
Berndt Alm  
Föreningsvald intern 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) utfärdas 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 överlätas 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 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 NR 18

Org.nr. 785000 - 0055

Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF AGENTEN NR 18 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF AGENTEN NR 18s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsen 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.

## Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 revisions sed 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av BRF AGENTEN NR 18s resultat och ställning.

### 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 NR 18 för år 2023 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 BRF AGENTEN NR 18 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

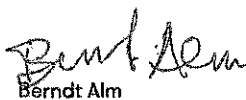
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 april 2024,  
Grant Thornton Sweden AB



Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor



Berndt Alm  
Förtroendevald revisor

