

Årsredovisning för

BRF AGENTEN 18

785000-0055

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agenten 18, 785000-0055 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 2017-04-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Hillstedt, Ordförande
Roger Fagrell, Sekreterare
Sarah Sohlberg, Vice Ordförande
Thomas Holm, Ledamot
Magnus Wihlborg, Ledamot
Torbjörn Olsson, Ledamot

Suppleanter har varit: Sofia Lindqvist

Valberedning

Valberedare har varit: Sten Christensson (sammanställande) och Birgitta Mattsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Robert Hillstedt, Sarah Solberg, Magnus Wihlborg samt Torbjörn Olsson.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Extern yrkesrevisor har varit Tommy Persson och intern revisor har varit Berndt Alm med Arne Ström som suppleant.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 79 st (76 st fg år) medlemmar. Under året har 8 st bostadsrätter (4 st fg år) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 138 kr för 2018). Pansättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (455 kr för 2018).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.



Fastigheten:

Föreningens fastighet 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.

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 kvadraterhyra: 720 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.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring fr o m 2011-01-01. Observera att hemförsäkring tecknas av lägenhetsinnehavarna var och en för sig.

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 flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Byte av trasigt motorvärmarruttag under februari.
- Ny portkod 2017-03-20.
- ITEM monterar in ventilation i båda rummen i frisörlokalen under maj månad.
- Bomhus Glas byter trasigt fönster i frisörlokalen under juni månad.
- Certego, tidigare Låstjänst Alarm, byter batterier i våra kodlås vid samtliga entrédörrar 19 september.
- Brynäs Porttjänst AB har gått igenom och servat samtliga garageportar 17 november.
- VVS-Teknik kollar avloppet med kamera 21 november.

Planerat underhåll

- Byte av elcentraler i hus A och B.
- Friggebod vid grillplatsen.
- Genomgång av avloppsstammarna under källargolven.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 530 kr/kvm. Den för 2018 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov varken resultatmässigt eller likviditetsmässigt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med ILA Städ & Fastighetsservice.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2017 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2018. Underhållsplan finns och upprättades under 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Not Eget kapital

	Stiftelsekapital	Reservfond	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	703 674	124 200	2 802 085	1 670 434	319 785
Balansering av fg år resultat				319 784	-319 785
Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året			138 160	-138 160	
Årets resultat					334 345
Belopp vid årets slut	703 674	124 200	2 940 245	1 852 058	334 345

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 065 915	2 061 397	2 064 334	2 004 802
Resultat efter finansiella poster	334 345	319 785	323 610	116 387
Soliditet, %	94	83	74	65
Likviditet %	105	141	114	163
Eget kapital	3 014 277	2 818 092	2 636 468	2 406 733
Taxeringsvärde	17 050 000	17 050 000	15 082 000	15 082 000
-varav byggnad	13 092 000	13 092 000	11 604 000	11 604 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	530	530	530	530
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta lokaler	-	210	504	492
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	-	208	446	686
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	-	4,26	10,33	15,90
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	32	30	32	32
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	-	-	12	-
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	56	56	57	86
Försäljningspris/kvm bostadsrätt	21 603	17 533	15 964	13 226

Resultatdisposition


	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 852 058
årets resultat	334 345
Totalt	<u>2 186 403</u>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-150 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	30 000
balanseras i ny räkning	<u>2 066 403</u>

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 065 915	2 061 397
Övriga rörelseintäkter	2	36 612	-
Summa rörelseintäkter		2 102 527	2 061 397
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 279 269	-1 241 329
Personalkostnader	4	-219 769	-219 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 212	-261 212
Summa rörelsekostnader		-1 760 250	-1 722 448
Rörelseresultat		342 277	338 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 946	-19 266
Summa finansiella poster		-7 932	-19 164
Resultat efter finansiella poster		334 345	319 785
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		334 345	319 785
Skatter			
Årets resultat		334 345	319 785



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 874 220	6 124 780
Inventarier, verktyg och installationer	6	62 268	72 920
Summa materiella anläggningstillgångar		5 936 488	6 197 700
Summa anläggningstillgångar		5 936 488	6 197 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2
Övriga fordringar		5 453	5 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 275	91 799
Summa kortfristiga fordringar		109 728	97 252
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		289 911	444 436
Summa kassa och bank		289 911	444 436
Summa omsättningstillgångar		399 639	541 688
SUMMA TILLGÅNGAR		6 336 127	6 739 388

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital		703 674	703 674
Yttre underhållsfond		2 940 245	2 802 085
Reservfond		124 200	124 200
Summa bundet eget kapital		3 768 119	3 629 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 852 058	1 670 434
Årets resultat		334 345	319 785
Summa fritt eget kapital		2 186 403	1 990 219
Summa eget kapital		5 954 522	5 620 178
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	-	485 646
Summa långfristiga skulder		-	485 646
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 471	29 012
Skatteskulder		13 043	8 625
Övriga skulder		39 036	265 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 055	330 806
Summa kortfristiga skulder		381 605	633 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 336 127	6 739 388

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 2017 till 250 560 kr (fg år 250 560 kr).

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyror	38 874	22 050
Årsavgifter bostäder	1 875 371	1 850 442
Årsavgifter lokal	-	15 750
P-plats	47 344	46 448
EI	93 595	111 060
Övriga intäkter	10 731	15 647
Summa	2 065 915	2 061 397
Försäkringsersättning	36 612	-

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	160 532	163 615
Elavläsning	11 200	17 280
Värme	322 525	323 834
Sotning	1 173	1 148
Vatten och avlopp	96 321	108 132
Sophämtning	86 174	79 260
Fastighetsskötsel	60 588	60 587
Bredband	159 408	145 975
Reparation och underhåll	142 453	118 755
Fastighetsskatt	54 902	54 902
Försäkring	46 596	45 215
Övriga fastighetskostnader	22 033	29 270
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	32 338	6 568
Redovisningstjänster	52 150	56 066
Revisionsarvode	5 625	6 329
Förvaltningskostnader	25 251	24 393
Summa	1 279 269	1 241 329

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	5	5
Kvinnor	1	1
Totalt	6	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	41 820	42 529
Vice Vård arvode	82 199	81 748
Lön städning samt andra ersättningar	62 481	62 064
Sociala kostnader	33 269	33 566
Summa	219 769	219 907

J.F.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 748 719	12 748 719
	<u>12 748 719</u>	<u>12 748 719</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 623 939	-6 373 379
-Årets avskrivning enligt plan	-250 560	-250 560
	<u>-6 874 499</u>	<u>-6 623 939</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 874 220	6 124 780

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	272 544	272 544
Vid årets slut	<u>272 544</u>	<u>272 544</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-199 624	-188 972
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 652	-10 652
Vid årets slut	<u>-210 276</u>	<u>-199 624</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 268	72 920

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -735	Slutbetald under året	1,25	<u>725 646</u>	-
Summa			725 646	-

Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen -

Samtliga låneskulder är amorterade under 2017.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	5 507 000
	-	5 507 000
Summa ställda säkerheter	-	5 507 000

Eventalförpliktelser

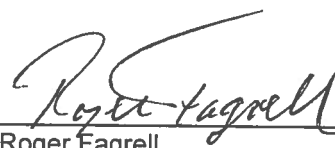
Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

GÄVLE. 9/4 2018



Robert Hillstedt



Roger Fagrell



Sarah Sohlberg



Thomas Holm



Magnus Wihlborg



Torbjörn Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2018



Berndt Alm



Tommy Persson

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare 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.

Till revisorn i Brf Agenten
Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till revisionen av årsredovisningen för Brf Villa Martin för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2016. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att uppdraget är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattats till ändamålet att göra uttalande om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i frågan om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Gävle den 9/4 2018

Brf Agenten



Roger Fagrell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Brf Agenten 18

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Agenten 18 år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn innebär detta att denne utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra uttalanden om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Agenten för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

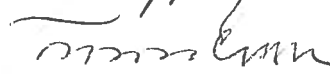
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

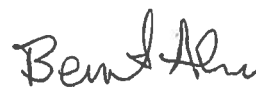
Uttalanden

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

Gävle den 9/4 2018



Tommy Persson
Revisor



Bernt Alm
Revisor

