

Årsredovisning för
BRF AGENTEN 17
785000-0048

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agenten 17, 785000-0048, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Agenten 17, 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 34 i GÄVLE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-06-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hedström, Ordförande
Nathalie Sandberg, Sekreterare
Gunnar Sundberg, Ledamot
Lars Petersson, Ledamot
Christian Bylund, Ledamot

Suppleant har varit: Titti Sundberg och Anna Andrén Petersson.

Valberedning

Valberedare har varit: Ingen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lars Petersson, Christian Bylund och Nathalie Sandberg

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter Peter Hedström och Nathalie Sandberg, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Håkan Mattsson, auktoriserad revisor.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 18 st (fg år 18 st) medlemmar. Under året har 1 st bostadsrätt sålts (fg år 1 st)

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager 750 kr i överlåtelseavgift av köparen.
Föreningen uttager ingen pantsättningsavgift i dagsläget.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 4 våningar, med totalt 12 bostadsrätter samt 8 st p-platser.

Den totala bostadsytan är ca 844 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 1428 kvm

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 2 rum och kök

8 lgh om 3 rum och kök

Lokaler upplåtna med bostadsrätt; 2 st om totalt 273 kvm.

Lokaler upplåtna med hyresrätt; 1 st om 75 kvm. Hyra per kvm; 889 kr/kvm inkl fastighetskost.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova, försäkringsgivare är Protector. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att man tecknar en särskild bostadsrättsförsäkring/tillägg, utöver hemförsäkringen.

Energideklaration skall göras var 10:e år, detta behöver göras, ingen giltig finns i dagsläget.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1956. 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 har följande utförts under året:

Byte av ledningsstam i för inkommande vatten i fastigheten. I samband med vatteläcka på utsidan av fastigheten på inkommande vattenledning

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

- Installation av tryckstyrd cirkulationspump för värmesystemet.
- Installation av flamcomat expansionskärl, flamcomat tryckhållningspump, flamcovent clean smart filter. Beräknad kostnad; 112 000 kr
- Ommålning av yttertak beräknad kostnad; 250 000 kr
- Byte av entrédörr till en affärslokal Empire barbershop. Beräknad kostnad; 32 500 kr
- Byte av ytterdörr källaringång, byte av dörrar till teknikrum, cykelförråd och tvättstuga. Genomförs som försäkringsärende efter inbrott. Beräknad kostnad; 8000 kr självrisk.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med ILA

Avtal om städning finns tecknat med Aito Städ

Avtal om Kabel-Tv finns med ComHem

Avtal om bredband finns med Telenor

Elnät och fjärrvärme levereras till fastigheten av Gävle Energi

Elhandelsavtal finns tecknat med Öresunds Kraft

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift 2020 uppgick till 310 kr/kvm. Den för 2021 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med ca 31 % resultatmässigt och 15% likviditetsmässigt. Styrelsen beslutade om en höjning med 15% från 1 januari 2021. Härefter uppgår årsavgiften till 356 kr/kvm.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021. Underhållsplan saknas.

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påverkats av coronaviruset på följande sätt:

* Några av föreningens lokalhyresgäster har i betydande omfattning fått problem med betalningsförmågan

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	634 861	637 481	630 512	642 949
Resultat efter finansiella poster	3 312	-49 176	42 032	36 425
Soliditet, (%)	19	19	21	18
Likviditet	1	3	4	4
Eget kapital	307 065	303 753	352 929	310 897
Taxeringsvärde	6 150 000	6 150 000	5 090 000	5 090 000
-varav byggnad	4 685 000	4 685 000	3 877 000	3 877 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder	310	310	310	310
Hyresintäkt lokal/kvm lokalyta	904	889	867	853
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta	1 367	1 397	1 428	1 459
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) (%)	18,76	19,18	23,68	24,19
Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta	13	13	11	11
Anspråkstagande av underhållsfond/kvm byggnadsyta	-	-	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar	-	-	-	-
Avskrivning/kvm byggnadsyta	46	46	46	33

Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	100 350	67 002	265 577	-49 176
Balansering av fg år resultat			-49 176	49 176
Avsättning yttre fond enl stadgar		18 450	-18 450	
Årets resultat				3 312
Belopp vid årets slut	100 350	85 452	197 951	3 312

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	197 951
årets resultat	3 312
Totalt	201 263
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-18 450
balanseras i ny räkning	182 813

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	634 861	637 481
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		634 861	637 481
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-504 084	-570 381
Personalkostnader	4	-31 227	-21 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 768	-65 768
Summa rörelsekostnader		-601 079	-657 980
Rörelseresultat		33 782	-20 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 657	-29 246
Summa finansiella poster		-30 470	-28 677
Resultat efter finansiella poster		3 312	-49 176
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		3 312	-49 176
Skatter			
Årets resultat		3 312	-49 176

L

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	914 779	961 460
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 177	57 264
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>952 956</u>	<u>1 018 724</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>952 956</u>	<u>1 018 724</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 730	1 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 131	22 202
Summa kortfristiga fordringar		<u>24 861</u>	<u>23 489</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		662 771	603 732
Summa kassa och bank		<u>662 771</u>	<u>603 732</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>687 632</u>	<u>627 221</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 640 588</u>	<u>1 645 945</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 350	100 350
Yttre underhållsfond		85 452	67 002
Egna bostadsrätter		-80 000	-80 000
Summa bundet eget kapital		105 802	87 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 951	265 577
Årets resultat		3 312	-49 176
Summa fritt eget kapital		201 263	216 401
Summa eget kapital		307 065	303 753
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	562 125	1 153 485
Summa långfristiga skulder		562 125	1 153 485
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		591 360	25 860
Leverantörsskulder		59 986	52 267
Övriga skulder		45 531	45 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 521	65 049
Summa kortfristiga skulder		771 398	188 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 640 588	1 645 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år förutom redovisningen av kreditkulderna. Alla lån som förfaller till omförhandling under kommande år, redovisas som kortfristig skuld även om lånet kommer omförhandlas.

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	5

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter lokaler	314 748	223 216
Årsavgifter bostäder	261 336	261 336
Årsavgifter lokaler		86 190
Kabel-TV	23 760	23 760
Ei	33 457	41 449
Övriga intäkter	1 560	1 530
Summa	634 861	637 481

L

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	45 175	62 392
Kostnader avläsning el	6 328	6 580
Värme	134 589	138 612
Vatten och avlopp	56 683	42 436
Sophämtning	17 728	15 615
Städning	21 870	12 482
Fastighetsskötsel	25 225	29 400
Kabel-TV	20 745	20 306
Bredband	23 760	23 760
Reparation och underhåll	42 654	99 541
Fastighetsskatt	28 201	28 201
Försäkring	22 716	20 650
Övr fastighetskostnader	8 865	30 120
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	5 826	4 998
Revisionsarvoden	12 563	11 375
Redovisningstjänster	19 209	18 708
Förvaltningskostnader	11 947	5 205
Summa	504 084	570 381

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	23 500	17 500
Övriga löner	1 150	
Sociala kostnader	6 577	4 331
Summa	31 227	21 831

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 334 051	2 334 051
	<u>2 334 051</u>	<u>2 334 051</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 372 591	-1 325 910
-Årets avskrivning enligt plan	-46 681	-46 681
	<u>-1 419 272</u>	<u>-1 372 591</u>
Redovisat värde vid årets slut	914 779	961 460

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	147 678	147 678
Vid årets slut	<u>147 678</u>	<u>147 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-90 414	-71 327
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 087	-19 087
Vid årets slut	<u>-109 501</u>	<u>-90 414</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 177	57 264

4

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Nordea -725	2021-10-23	2,45	13 000	578 500
Nordea -971	2022-07-04	2,45	12 860	574 985
Summa			25 860	1 153 485

Avgår kortfristig del av långfristig skuld -591 360
 -varav planerade amorteringar 25 860
 -varav omförhandling av lån 578 500

562 125

Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen 1 024 185

Not 8 Ställda säkerheter och eventualörbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 295 000	1 295 000

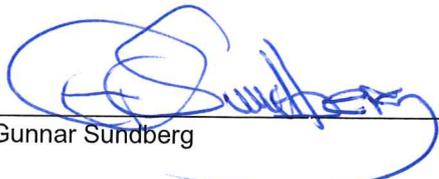
Summa eventalförbindelser inga inga

Underskrifter

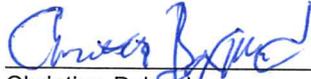
GÄVLE 13 / 4 2021


Peter Hedström


Nathalie Sandberg


Gunnar Sundberg


Lars Petersson


Christian Bylund

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021

BRF AGENTEN 17

785000-0048

12(15)



Håkan Mattsson, auktoriserad revisor

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas 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. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. 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 (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, 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 måste ske på grund 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 pengar 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. Tillsammans med övriga medlemmar utser man 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 förekommande fall lokaler) 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. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i ett privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten.

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 dock 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 betala 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 priset.

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 17
Org.nr. 785000-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF AGENTEN 17 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 BRF AGENTEN 17 för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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.

Gävle den 4 maj 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Håkan Mattsson". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor