

Årsredovisning

för

BRF Agenten 1

769623-1641

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Agenten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 2011 för fastigheten Karlstad Agenten 1 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Magnus Karlsson

Ordförande

Thomas Boy

Eva-Lena Andersson

Anders Pettersson

Revisor

Helge Ryen, Värmlands Revision AB

Bostäder och lokaler

Fastigheten består av:

Antal	Typ	Total yta
4	Bostadsrätter	254 m ²
2	Hysesrätter	50 m ²

2st Bostadsrätter 63 m²

2st Bostadsrätter 64 m²

2st Hysesrätter 25 m²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver den vanliga underhåll har föreningen målat en cykelförråd

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	239	219	220	214
Resultat efter finansiella poster	-51	25	13	-210
Soliditet (%)	43	43	43	40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	564	542	554	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 196	10 196	10 196	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 188	12 188	12 188	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-33	215	178	0
Räntekänslighet (%)	21	22	22	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	184	214	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	63	64	0

Förändringar i eget kapital

	Eget kapital	Fond enligt ekonomisk	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 769 474	0	-383 021	24 731	2 411 184
Disposition av föregående års resultat:			24 371	-24 371	0
Årets resultat				-51 182	-51 182
Belopp vid årets utgång	2 769 474	0	-358 650	-50 822	2 360 002

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-358 290
årets förlust	-51 182
	-409 472
behandlas så att i ny räkning överföres	-409 472
	-409 472

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		238 888	218 682
		238 888	218 682
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-92 172	-87 717
Övriga kostnader		-24 985	-17 458
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 963	-40 963
		-158 120	-146 138
Rörelseresultat		80 768	72 544
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 969	-47 813
		-131 950	-47 813
Resultat efter finansiella poster		-51 182	24 731
Resultat före skatt		-51 182	24 731
Årets resultat		-51 182	24 731

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

5 408 511

5 449 474

5 408 511

5 449 474

Summa anläggningstillgångar

5 408 511

5 449 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 913

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

438

1 913

439

Kassa och bank

130 011

165 928

Summa omsättningstillgångar

131 924

166 367

SUMMA TILLGÅNGAR

5 540 435

5 615 841

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 769 474

2 769 474

2 769 474

2 769 474

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-358 290

-383 021

Årets resultat

-51 182

24 731

-409 472

-358 290

Summa eget kapital

2 360 002

2 411 184

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder

0

3 120 000

Summa långfristiga skulder

0

3 120 000

Kortfristiga skulder

3, 4

Skulder till kreditinstitut

3 120 000

0

Övriga skulder

18 648

16 409

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

41 785

68 248

Summa kortfristiga skulder

3 180 433

84 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 540 435

5 615 841

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		80 768	72 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		40 963	40 963
Erhållen ränta		19	0
Erlagd ränta		-131 969	-47 813
Betald inkomstskatt		-1 912	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 131	65 697
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		438	-438
Förändring av kortfristiga skulder		3 095 775	12 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 084 082	77 876
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-3 120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 120 000	0
Årets kassaflöde		-35 918	77 876
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		165 928	88 052
Likvida medel vid årets slut		130 010	165 928

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheter 100 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El för belysning mm	5 754	6 327
Värme	2 531	41 543
Vatten och avlopp, Stadsnät	12 545	9 575
Städning och renhållning	316	6 447
Rep. och underhåll fastigheten		7 907
Fastighetsavgift	9 534	9 114
Fastighetsförsäkring	5 925	4 304
	36 605	85 217

Not Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 135 233	2 135 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 135 233	2 135 233
Ingående avskrivningar	-449 630	-408 667
Årets avskrivningar	-40 963	-40 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-490 593	-449 630
Ingående uppskrivningar	3 763 871	3 763 871
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 763 871	3 763 871
Utgående redovisat värde	5 408 511	5 449 474

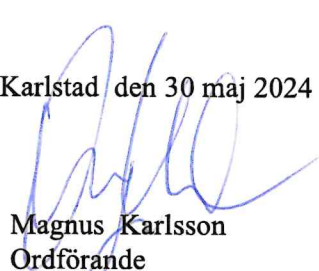
Not 3 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift	-18 648	-16 409
Förutbetalda hyresintäkter	-13 152	-48 016
Upplupna kostnader/skulder	-28 632	-20 232
	-60 432	-84 657

Not 4 Kortfristiga skulder

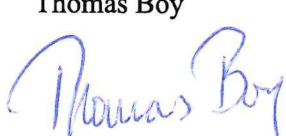
	2023-12-31	2022-12-31
Lån till kreditinstitut		
Skulden ska om sättas 2024-04-28	3 120 000	0
	3 120 000	0

Karlstad den 30 maj 2024


Magnus Karlsson
Ordförande


Eva-Lena Andersson

Thomas Boy


Anders Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2024

Helge Ryen
Revisor