

Styrelsen för BRF Agenten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningens stadgar är registrerade 2011-05-17.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 30 maj 2024.

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	

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Helge Ryen, Värmlands Revision AB

Fastigheter

Fastighetsbeteckning Karlstad Agenten 1.

Fastigheten är försäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Fastighetens totala taxeringsvärde år 2024, 3 260 004 kronor.

Underhåll

Styrelsens ambition är att behålla fastigheten attraktiv på lång sikt. Styrelsens underhållsplan ska ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av fastigheten.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar. Styrelsen uppmanar bostadsrättsinnehavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna. Renovering som innebär ingrepp och bärande konstruktion, förändring av väggar, vatten och avlopp och dylikt får enligt stadgarna endast ske med styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Bostäder och lokaler

Fastigheten består av:

Antal	Typ	Total yta
4	Bostadsrätter	254 m2
2	Hysesrätter	50 m2

2st Bostadsrätter 63 m2

2st Bostadsrätter 64 m2

2st Hysesrätter 25 m2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter för bostadsrätter har varit oförändrade för 2024.

(1/5-23, höjning 3,6%), (1/4 -25 höjning c:a 11%, alla bostadsrätter har samma hyra)

Genomsnittlig årsavgift är 575 kr per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	247	239	219	220
Resultat efter finansiella poster	-72	-51	25	13
Soliditet (%)	42	43	43	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	575	564	542	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 196	10 196	10 196	10 196
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 188	12 188	12 188	12 188
Sparande per kvm (kr/kvm)	-101	-33	215	178
Räntekänslighet (%)	21	21	22	22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	195	184	214
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	60	63	64

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust främst till följd av ökande driftskostnader för värme och räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt god med en tillfredsställande likviditet. Enligt styrelsen kommer föreningen kunna reglera sina åtaganden även i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 769 474	-358 290	-51 181	2 360 003
Disposition av föregående års resultat:		-51 181	51 181	0
Årets resultat			-71 760	-71 760
Belopp vid årets utgång	2 769 474	-409 471	-71 760	2 288 243

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-409 471
årets förlust	-71 760
	-481 231
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-481 231
	-481 231

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

Resultaträkning	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		247 282	238 888
	2	247 282	238 888
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-87 048	-92 172
Övriga kostnader	4	-24 905	-24 985
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-40 963	-40 963
		-152 916	-158 120
Rörelseresultat		94 366	80 768
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-166 137	-131 969
		-166 126	-131 950
Resultat efter finansiella poster		-71 760	-51 182
Resultat före skatt		-71 760	-51 182
Årets resultat		-71 760	-51 182

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

5 367 548

5 408 511

5 367 548

5 408 511

Summa anläggningstillgångar

5 367 548

5 408 511

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 092

1 913

3 092

1 913

Kassa och bank

90 870

130 011

Summa omsättningstillgångar

93 962

131 924

SUMMA TILLGÅNGAR

5 461 510

5 540 435

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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

-409 471

-358 290

Årets resultat

-71 760

-51 182

-481 231

-409 472

Summa eget kapital

2 288 243

2 360 002

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

3 120 000

3 120 000

Leverantörsskulder

8 286

0

Övriga skulder

7

19 314

18 648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

25 667

41 785

Summa kortfristiga skulder

3 173 267

3 180 433

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 461 510

5 540 435

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		94 366	80 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		40 963	40 963
Erhållen ränta		11	19
Erlagd ränta		-166 137	-131 969
Betald skatt		1 913	-1 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-28 884	-12 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 092	438
Förändring av leverantörsskulder		8 286	0
Förändring av kortfristiga skulder		-15 451	3 095 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 141	3 084 082
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		0	-3 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-3 120 000
Årets kassaflöde		-39 141	-35 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		130 011	165 928
Likvida medel vid årets slut		90 870	130 010

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 (äktä 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 balansomsättning.

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 2 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 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning mm	9 710	5 754
Värme	42 717	44 079
Vatten och avlopp, Stadsnät	11 934	12 545
Städning och renhållning	5 066	316
Rep. och underhåll fastigheten	2 201	6 855
Fastighetsavgift	9 780	9 534
Fastighetsförsäkring	5 640	5 925
Övriga driftkostnader	0	7 164
	87 048	92 172

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Ersättning revisor	3 188	4 875
Redovisningstjänster	19 157	18 360
Bankkostnader	1 760	1 750
Övriga externa kostnader	800	0
	24 905	24 985

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 135 233	2 135 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 135 233	2 135 233
Ingående avskrivningar	-490 593	-449 630
Årets avskrivningar	-40 963	-40 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531 556	-490 593
Ingående uppskrivningar	3 763 871	3 763 871
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 763 871	3 763 871
Utgående redovisat värde	5 367 548	5 408 511

Not 6 Kortfristiga skulder lån

	2024	2023
Lån till kreditinstitut		
SEB, 5,21%, 12 mån, Omsättning 2025-03-28	1 560 000	1 560 000
SEB, 5,39%, 12 mån, Omsättning 2025-04-28	1 560 000	1 560 000
	3 120 000	3 120 000

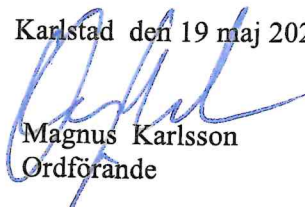
Not 7 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	19 314	18 648
	19 314	18 648

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 352	13 152
Bokföring, Bokslut, Deklaration, Revision	8 500	8 500
Karlstad Energi, Värme och El	6 815	13 085
Bokslut, Deklaration, Revision 2022	0	6 219
Karlstad kommun	0	829
	25 667	41 785

Karlstad den 19 maj 2025


Magnus Karlsson
Ordförande


Thomas Boy

Eva-Lena Andersson




Anders Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2025

Helge Ryen
Revisor