

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Affärsmannen
773200-0653

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Affärsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Affärsmannen 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Affärsmannen 4 i Karlstads kommun består av två flerbostads- och affärshus i sex våningar, totalt 59 lägenheter, samt garagebyggnader i en våning. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kokvrå
24 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 506,8 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad underhållsplan som senast uppdaterades 2025.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 435,2 kvm exkl. 18 garage.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-20 och påföljande styrelsekonstitueringsstämma haft följande sammansättning:

Johanna Svanberg	Ledamot	Ordförande
Ann Boij	Ledamot	
Christina Persenius	Ledamot	
Lars Åke Andersson	Ledamot	
Kurt Eriksson	Ledamot	
Staffan Gustafsson	Suppleant	
Elisabeth Warnestad	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 79 500 kronor exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jens Tömmernes och Maria Robberts	Ordinarie
Martin Stomberg	Suppleant

Valberedning

Jan Johansson
Torkel Birgersson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har antagits på årsstämma 2018-05-03 och extra stämma 2018-06-12 och därefter registrerats hos Bolagsverket 2018-11-06.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme, renhållning och driftuppföljning
Tele2	Kabel-TV/Bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året. HSB Värmland har skött in- och utvändig fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har sensorstyrningen av fjärrvärme baserad på inomhustemperatur varit igång. Det är litet för tidigt att utvärdera den faktiska besparingen men styrelsens bedömning är att temperaturspridningen mellan lägenheterna har minskat. När det gäller planerat underhåll så har affärslokalernas fönster och träfasader målats och köksstammar samt avloppsledning under hussockel filmats och spolats.

Vi sa upp avtalet med HSB för fastighetsförvaltning och gick ut med en förfrågan under hösten. Efter utvärdering av inkomna anbud så valde vi att ge HSB förnyat förtroende med undantag för driftdelen som kommer att hanteras av Karlstad Energi från 1 januari 2026.

När det gäller överklagan av den nya detaljplanen för "COOP-parkeringen" så var det förhandling i Mark-och miljödomstolen i november men det kom inget beslut innan årsskiftet. I januari kom däremot beskedet att samtliga överklagande avslogs.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret och ett positivt kassaflöde. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 3%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 553 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 724 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 172	3 101	2 989	2 941
Resultat efter finansiella poster	98	176	124	558
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	539	521	521
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,6	78,9	77,6	79,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 926	2 034	2 125	2 216
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 112	2 230	2 330	2 430
Räntekänslighet (%)	3,8	4,1	4,5	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	153	146	203
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	187	174	162
Soliditet (%)	39,5	37,6	36,3	35,1
Balansomslutning	16 713	17 289	17 452	17 703

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	1 508 300	3 015 889	1 807 966	176 441	6 508 596
Avsättning yttre fond		111 750	-111 750		0
Disposition av föregående års resultat:			176 441	-176 441	0
Årets resultat				98 492	98 492
Eget kapital 2025-12-31	1 508 300	3 127 639	1 872 657	98 492	6 607 088

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 872 657
årets vinst	98 492
	1 971 149
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	180 882
i ny räkning överföres	1 790 267
	1 971 149

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 172 432	3 101 205
Övriga rörelseintäkter		36 675	26 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 209 107	3 128 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 241 187	-2 042 496
Övriga externa kostnader		-128 412	-126 080
Personalkostnader	4	-91 626	-94 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-439 390	-439 390
Summa rörelsekostnader		-2 900 615	-2 702 879
Rörelseresultat		308 492	425 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 180	-248 806
Summa finansiella poster		-210 000	-248 682
Resultat efter finansiella poster		98 492	176 441
Resultat före skatt		98 492	176 441
Årets resultat		98 492	176 441

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 594 831	15 993 221
Byggnadsinventrier	6	82 000	123 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 676 831	16 116 221
Summa anläggningstillgångar		15 676 831	16 116 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 397	62 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	177 564	136 879
Summa kortfristiga fordringar		193 961	199 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		842 440	973 540
Summa kassa och bank		842 440	973 540
Summa omsättningstillgångar		1 036 401	1 173 173
SUMMA TILLGÅNGAR		16 713 232	17 289 394

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 508 300	1 508 300
Fond för yttre underhåll		3 127 639	3 015 889
Summa bundet eget kapital		4 635 939	4 524 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 872 657	1 807 966
Årets resultat		98 492	176 441
Summa fritt eget kapital		1 971 149	1 984 407
Summa eget kapital		6 607 088	6 508 596
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	2 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 020 000	1 550 000
Förskott från kunder		-1 623	0
Leverantörsskulder		160 719	299 664
Skatteskulder		0	6 051
Övriga skulder		35 466	38 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	391 582	386 330
Summa kortfristiga skulder		7 606 144	2 280 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 713 232	17 289 394

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		98 492	176 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		439 390	439 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		537 882	615 831
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-380	-68 737
Förändring av leverantörsskulder		-138 945	97 189
Förändring av kortfristiga skulder		342	17 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten		398 899	661 623
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-530 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-530 000	-450 000
Årets kassaflöde		-131 101	211 623
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		973 540	761 917
Likvida medel vid årets slut		842 439	973 540

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Tillämpade avskrivningstider: 2% på byggnaden. Byggnadsinventarie 20%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 491 059	2 427 619
Årsavgifter lokaler	528 302	520 486
Hyror garage och parkeringsplatser	153 070	153 100
	3 172 431	3 101 205

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband. Samtliga medlemmar har eget elabonnemang.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	324 341	305 792
Rep och underhåll	212 918	141 627
Löpande underhåll hiss	189 452	127 296
El	98 020	81 575
Lokalvård	0	2 356
Värme	677 362	640 875
Vatten och avlopp	230 004	201 674
Renhållning	73 068	78 289
Snöröjning	27 872	54 044
Fastighetsförsäkring	83 401	78 321
Tele2	139 532	137 824
Trädgårdskostnader	2 748	4 857
Fastighetsskatt	138 836	133 870
Bevakningskostnader	14 154	14 282
Övriga driftskostnader	19 827	34 597
Förbrukningsmaterial	902	3 927
Energideklaration	8 750	0
OVK/ Filter	0	1 290
	2 241 187	2 042 496

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	79 500	79 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 126	15 413
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 626	94 913

Not 5 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 960 329	30 960 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 960 329	30 960 329
Ingående avskrivningar	-14 967 108	-14 568 718
Årets avskrivningar	-398 390	-398 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 365 498	-14 967 108
Utgående redovisat värde	15 594 831	15 993 221
Taxeringsvärden byggnader	43 437 000	37 250 000
Taxeringsvärden mark	16 857 000	16 126 000
	60 294 000	53 376 000
Bokfört värde byggnader	12 326 269	12 724 659
Bokfört värde mark	3 268 562	3 268 562
	15 594 831	15 993 221

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 000	205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000	205 000
Ingående avskrivningar	-82 000	-41 000
Årets avskrivningar	-41 000	-41 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 000	-82 000
Utgående redovisat värde	82 000	123 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	82 605	75 892
Ekonomisk förvaltning	20 614	20 311
Tele 2	34 543	34 076
Bostadsrätterna	5 940	6 600
HSB Värmland	33 863	0
	177 565	136 879

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	1,11	2026-09-30	6 000 000
Handelsbanken	2,6	2026-03-30	1 020 000
Handelsbanken	4,14	2027-09-30	2 500 000
			9 520 000

Kortfristig del av långfristig skuld

7 020 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 320 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca.7 920 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvoden 24	10 000	10 000
El	8 871	10 230
Fjärrvärme	95 451	90 175
Sophämtning	6 049	5 926
Övriga poster	12 055	11 676
Förskottsbetalda avgifter	259 096	255 856
Upplupna utgiftsräntor	0	125
Snöröjning	0	2 222
Påminelseavgifter	60	120
	391 582	386 330

Karlstad

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svanberg
Ordförande

Ann Boij
Ledamot

Christina Persenius
Ledamot

Lars Åke Andersson
Ledamot

Kurt Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Robberts
Revisor

Jens Tömmernes
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(184589 byte)

SHA-512: 191ba8ff58f1e92c159bb7bb8db3afe28e058
19109994295e78f880efabe48827b6b7d68b07f9149643
ceae86babfda682a59223ea4c3536afbe6c796cebe7e1

Underskrifter

2026-04-22 21:08:43 (CET)



Ann Marie Boij

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 17:52:23 (CET)



Eva Christina Persenius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 10:57:32 (CET)



Johanna Maria Svanberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 10:07:34 (CET)



Kurt Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 21:49:52 (CET)



Lars Åke Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 09:27:34 (CET)



Dan Jens Tömmernes

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 10:18:25 (CET)



Marie Robberts

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7f2b01f6b28aa654d29759b5a9374bc9177f6d2c3a869cd4b3fdece47b4458dfcce6c915b6e1b9e4c42f21d6370f48c18f297d5bcd22a9e07c2ad29cf4cdb525



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.