

Årsredovisning

för

Brf Affärsmannen

773200-0653

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	9

ant
RA JSP
LA

Styrelsen för Brf Affärsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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 samt garagebyggnader i en våning. Totalt 59 st.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
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.

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, 2022-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Svanberg	Ledamot	Ordförande
Pelle Grönlund	Ledamot	Sekreterare
Torkel Birgersson	Ledamot	
Lars Åke Andersson	Ledamot	
Kurt Eriksson	Ledamot	
Staffan Gustafsson	Suppleant	

Handwritten signatures:
LA
LA
LA

Johan Fjäll

Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 80 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jens Tömmernes och Leif Eriksson
Martin Stomberg

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Jens Tömmernes
Monica Gundahl

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 bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antalet anställda

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande löpande underhåll utförts:

- Reparerat värmeslingor i hänggrännor
- Byte av nödtelefoner i samtliga hissar
- Reparerat skadad yttervägg vid garagelängan
- Takbehandling mot mosstillväxt

Föreningen har påbörjat arbetet med investering av laddstolpar som kommer genomföras under 2023. Under 2023 är det även planerat att genomföra en OVK.

Under verksamhetsåret firade föreningen 65-årsjubileum med mat och föreläsning på KCCC.

Handwritten signatures and initials:
A large signature in black ink.
Below it, the initials "PR" in blue.
At the bottom, the initials "LA" and "BJS" in blue.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisat ett positivt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca. 521 kr per m². Ingen avgiftshöjning är idagsläget planerat för 2023.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 940	2 948	2 904	2 927
Resultat efter finansiella poster	557	252	337	107
Lån per m ² boyta	2 430	2 585	2 696	2 807
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Årsavgift per m ² boyta (kr)	521	521	521	521
Energikostnad kr per m ²	178	197	158	176
Sparande i kr per m ² totalyta	264	249	270	285
Soliditet (%)	35,1	31,7	29,8	27,8
Balansomslutning	17 703	17 853	18 128	18 219

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 508 300	2 539 960	1 350 060	252 429	5 650 749
Avsättning yttre fond		252 429	-252 429		0
Disposition av föregående års resultat:			252 429	-252 429	0
Årets resultat				557 740	557 740
Belopp vid årets utgång	1 508 300	2 792 389	1 350 060	557 740	6 208 489

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 350 060
årets vinst	557 740
	1 907 800

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 750
i ny räkning överföres	1 796 050
	1 907 800

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

Ark
LA B 75

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 940 598	2 925 664
Övriga rörelseintäkter		33 308	22 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 973 906	2 947 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 655 365	-2 050 795
Övriga externa kostnader		-134 351	-116 006
Personalkostnader	4	-95 063	-97 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 140	-285 000
Summa rörelsekostnader		-2 248 919	-2 549 323
Rörelseresultat		724 987	398 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 259	-146 148
Summa finansiella poster		-167 247	-146 148
Resultat efter finansiella poster		557 740	252 429
Resultat före skatt		557 740	252 429
Årets resultat		557 740	252 429

ERK
R
LAB JS

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

16 618 751

16 982 891

Summa materiella anläggningstillgångar

16 618 751

16 982 891

Summa anläggningstillgångar

16 618 751

16 982 891

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

79 509

93 038

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9 522

5 871

Summa kortfristiga fordringar

9 522

5 871

Kassa och bank

Kassa och bank

995 285

771 287

Summa kassa och bank

995 285

771 287

Summa omsättningstillgångar

1 084 316

870 196

SUMMA TILLGÅNGAR

17 703 067

17 853 087

Ede
PA
LA D 72

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 508 300

1 508 300

Fond för yttre underhåll

2 792 389

2 539 961

Summa bundet eget kapital

4 300 689

4 048 261

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 350 060

1 350 060

Årets resultat

557 740

252 429

Summa fritt eget kapital

1 907 800

1 602 489

Summa eget kapital

6 208 489

5 650 750

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

8 500 000

11 650 000

Summa långfristiga skulder

8 500 000

11 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 450 000

0

Leverantörsskulder

102 139

130 266

Skatteskulder

3 841

14 878

Övriga skulder

23 999

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

414 599

407 193

Summa kortfristiga skulder

2 994 578

552 337

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 703 067

17 853 087

Ark

*PK
LA BJS*

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

557 740

252 429

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

364 140

285 000

Övrigt

-14 688

-880

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

907 192

536 549

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

13 530

-12 510

Förändring av leverantörsskulder

-28 127

-104 342

Förändring av kortfristiga skulder

31 403

78 147

Kassaflöde från den löpande verksamheten

923 998

497 844

Finansieringsverksamheten

Amortering

-700 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000

-500 000

Årets kassaflöde

223 998

-2 156

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

771 287

773 443

Likvida medel vid årets slut

995 285

771 287

Handwritten signature and initials:
14 13 JS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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.

Ech
MA
LA B J

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

2022-12-31

2021-12-31

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 348 040	-2 348 040
Årsavgifter lokaler	-440 810	-425 389
Hyror garage och parkeringsplatser	-151 749	-152 240
Övrigt	-33 307	-22 231
	-2 973 906	-2 947 900

Erh
Ph
(A B 7)

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	191 910	125 000
Rep och underhåll	80 258	534 580
Löpande underhåll hiss	186 160	49 800
El	84 542	77 719
Lokalvård	850	67 421
Värme	570 459	658 562
Vatten och avlopp	143 517	148 218
Renhållning	38 255	51 456
Snöröjning	50 039	34 159
Fastighetsförsäkring	71 673	66 035
Comhem	45 134	29 940
Trädgårdskostnader	28 231	17 914
Fastighetsskatt	117 944	119 371
Bevakningskostnader	4 039	2 250
Övriga driftskostnader	36 175	63 143
Förbrukningsmaterial	5 091	4 702
OVK/ Filter	1 088	525
	1 655 365	2 050 795

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	79 999	84 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 064	13 222
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 063	97 522

Enk
LA BJD

Not 5 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 789 079	30 789 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 789 079	30 789 079
Ingående avskrivningar	-13 806 188	-13 521 188
Årets avskrivningar	-364 140	-285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 170 328	-13 806 188
Utgående redovisat värde	16 618 751	16 982 891
Taxeringsvärden byggnader	37 250 000	34 803 000
Taxeringsvärden mark	16 126 000	18 326 000
	53 376 000	53 129 000
Bokfört värde byggnader	27 520 517	27 520 517
Bokfört värde mark	3 268 562	3 268 562
	30 789 079	30 789 079

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	68 762	66 538
Vänerförvaltning AB	0	16 743
Tele 2	10 747	9 758
	79 509	93 039

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,11	2026-09-30	6 000 000
Handelsbanken	3,46	2023-09-29	150 000
Handelsbanken	3,46	2023-09-29	2 300 000
Handelsbanken	4,14	2027-09-30	2 500 000
			10 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 450 000

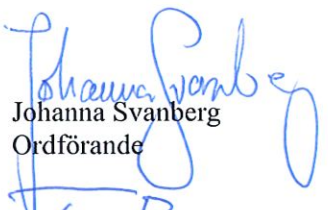
Beräknad amortering de närmaste fem åren är 200 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca.9 950 000kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvoden 21-22	17 000	7 000
El	22 064	11 211
Fjärrvärme	96 903	129 396
Sociala kostnader	15 064	0
Övriga poster	10 290	2 929
Förskottsbetalda avgifter	244 418	256 659
Upplupna utgiftsräntor	235	0
Snöröjning nov-dec	8 625	0
	414 599	407 195

Karlstad

9/3 -23


Johanna Svanberg
Ordförande

Torkel Birgersson
Ledamot


Pelle Grönlund
Ledamot


Kurt Eriksson
Ledamot


Lars Åke Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats


Leif Eriksson
Revisor


Jens Tömmernes
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF AFFÄRSMANNEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

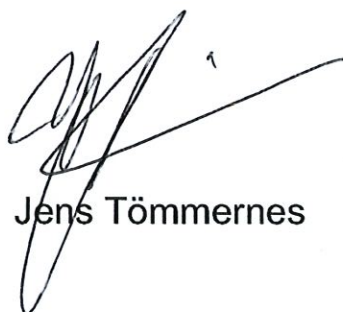
Vi tillstyrker;

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

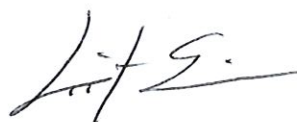
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 28 Mars 2023



Jens Tömmernes



Leif Eriksson