

Årsredovisning

för

Brf Affärsmannen

773200-0653

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	9

Ante
L-15
78 D

Styrelsen för Brf Affärsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. 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 från tidigt 2000-tal som löpande uppdaterats. Styrelsen har för avsikt att uppdatera underhållsplanen under det kommande året.

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, 2023-05-25 och påföljande styrelsekonstituerings- haft följande sammansättning:

Johanna Svanberg
Ann Boij
Torkel Birgersson
Lars Åke Andersson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande

Enk
L
D
A

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 9 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 79 400 kronor exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jens Tömmernes och Leif Eriksson	Ordinarie
Martin Stomberg	Suppleant

Valberedning

Jan Johansson
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 bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
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 sex överlåtelser skett.

Antalet anställda

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört OVK, investerat i laddstolpar, köpt utrustning av Karlstad Energi för energioptimering av fjärrvärme. Föreningen har även bytt vattenmätare, lagat läckage i stuprör, låtit inventera våra skyddsrum samt tecknat ett föreningsgemensamt avtal för bredband

Ech
L-ri
B
A

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret. Dock ett negativt kassaflöde till följd av kostnader för årets investeringar, se sida 8. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under kommande år varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 521 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 3%.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 989	2 941	2 926	2 897
Resultat efter finansiella poster	124	557	252	337
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	521	521	521	521
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,6	79,0	79,7	80,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 330	2 430	2 585	2 696
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 330	2 430	2 585	2 696
Räntekänslighet (%)	4,5	4,7	5,0	5,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	252	264	283
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	177	196	158
Soliditet (%)	36,3	35,1	31,7	29,8
Balansomslutning	17 452	17 703	17 853	18 128

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	2 792 389	1 350 060	557 740	6 208 489
Avsättning yttre fond		111 750	-111 750		0
Disposition av föregående års resultat:				-557 740	-557 740
Årets resultat				123 666	123 666
Belopp vid årets utgång	1 508 300	2 904 139	1 238 310	123 666	5 774 415

Enkelt
L-13
B
R

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 796 050
årets vinst	123 666
	1 919 716

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 750
i ny räkning överföres	1 807 966
	1 919 716

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 988 716	2 940 598
Övriga rörelseintäkter	3	36 876	33 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 025 592	2 973 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 949 234	-1 655 365
Övriga externa kostnader		-149 516	-134 351
Personalkostnader	5	-94 910	-95 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-439 390	-364 140
Summa rörelsekostnader		-2 633 050	-2 248 919
Rörelseresultat		392 542	724 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 067	-167 259
Summa finansiella poster		-268 876	-167 247
Resultat efter finansiella poster		123 666	557 740
Resultat före skatt		123 666	557 740
Årets resultat		123 666	557 740

Edh
L-12
P
7

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 391 611	16 618 751
Byggnadsinventrier	7	164 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 555 611	16 618 751

Summa anläggningstillgångar

16 555 611 **16 618 751**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		9 713	9 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 144	79 509
Summa kortfristiga fordringar		134 857	89 031

Kassa och bank

Kassa och bank		761 917	995 285
Summa kassa och bank		761 917	995 285
Summa omsättningstillgångar		896 774	1 084 316

SUMMA TILLGÅNGAR

17 452 385 **17 703 067**

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 508 300

1 508 300

Fond för yttre underhåll

2 904 139

2 792 389

Summa bundet eget kapital

4 412 439

4 300 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 796 050

1 350 060

Årets resultat

123 666

557 740

Summa fritt eget kapital

1 919 716

1 907 800

Summa eget kapital

6 332 155

6 208 489

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

8 500 000

8 500 000

Summa långfristiga skulder

8 500 000

8 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

2 000 000

2 450 000

Leverantörsskulder

202 474

102 139

Skatteskulder

9 952

3 841

Övriga skulder

0

23 999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

407 804

414 599

Summa kortfristiga skulder

2 620 230

2 994 578

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 452 385

17 703 067

JS
Euh
L-12
B
D

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

123 666

557 740

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

439 390

364 140

Övrigt

5 920

-14 688

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

568 976

907 192

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-45 575

13 530

Förändring av leverantörsskulder

100 336

-28 127

Förändring av kortfristiga skulder

-30 855

31 403

Kassaflöde från den löpande verksamheten

592 882

923 998

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-376 250

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-376 250

0

Finansieringsverksamheten

Amortering

-450 000

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-450 000

-700 000

Årets kassaflöde

-233 368

223 998

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

995 285

771 287

Likvida medel vid årets slut

761 917

995 285

Handwritten signature and initials:
C-A
B
JS
B

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.

ELJS
L-A
P
B

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.

EL
L-17-75
B

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 348 040	2 348 040
Årsavgifter lokaler	488 631	440 810
Hyrer garage och parkeringsplatser	152 040	151 749
	2 988 711	2 940 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	36 876	33 308
	36 876	33 308

Föreningen har under året erhållit elstöd till ett beopp om 27 tkr.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	230 719	191 910
Rep och underhåll	157 094	80 258
Löpande underhåll hiss	64 484	186 160
El	77 422	84 542
Lokalvård	3 534	850
Värme	622 627	570 459
Vatten och avlopp	158 580	143 517
Renhållning	43 171	38 255
Snöröjning	49 983	50 039
Fastighetsförsäkring	75 255	71 673
Tele2	77 741	45 134
Trädgårdskostnader	33 710	28 231
Fastighetsskatt	131 451	117 944
Bevakningskostnader	3 581	4 039
Övriga driftskostnader	105 206	36 175
Förbrukningsmaterial	8 270	5 091
OVK/ Filter	106 406	1 088
	1 949 234	1 655 365

Leh
L-A
B
7.5
B

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	79 400	79 999
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 510	15 064
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 910	95 063

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 789 079	30 789 079
Inköp	171 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 960 329	30 789 079
Ingående avskrivningar	-14 170 328	-13 806 188
Årets avskrivningar	-398 390	-364 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 568 718	-14 170 328
Utgående redovisat värde	16 391 611	16 618 751
Taxeringsvärden byggnader	37 250 000	37 250 000
Taxeringsvärden mark	16 126 000	16 126 000
	53 376 000	53 376 000
Bokfört värde byggnader	13 123 049	13 350 189
Bokfört värde mark	3 268 562	3 268 562
	16 391 611	16 618 751

Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	205 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000	0
Årets avskrivningar	-41 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 000	
Utgående redovisat värde	164 000	0

Föreningen har investerat i laddboxar.

Ed
L-K JS
B B

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	71 422	68 762
Ekonomisk förvaltning	20 013	0
Tele 2	33 649	10 747
Påm.avgifter	60	0
	125 144	79 509

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,11	2026-09-30	6 000 000
Handelsbanken	4,64	2024-09-30	2 000 000
Handelsbanken	4,14	2027-09-30	2 500 000
			10 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld

2 000 000

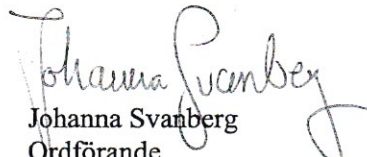
Beräknad amortering de närmaste fem åren är 200 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca.9 500 000kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

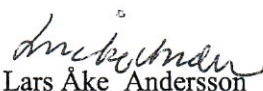
	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvoden 23	10 000	17 000
El	13 154	22 064
Fjärrvärme	102 889	96 903
Sociala kostnader	0	15 064
Övriga poster	10 445	10 290
Förskottsbetalda avgifter	245 375	244 418
Upplupna utgiftsräntor	515	235
Snöröjning nov-dec	25 425	8 625
	407 803	414 599

El
L-A
P B JS

Karlstad den 25/3 - 24


Johanna Svanberg
Ordförande


Torkel Birgersson
Ledamot


Lars Åke Andersson
Ledamot

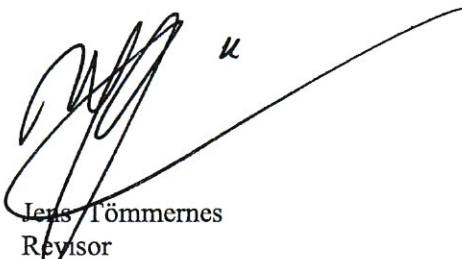

Ann Boij
Ledamot

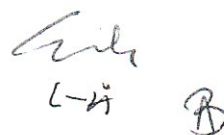

Kurt Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Leif Eriksson
Revisor


Jens Tömmernes
Revisor


L-Å B

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF AFFÄRSMANNEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

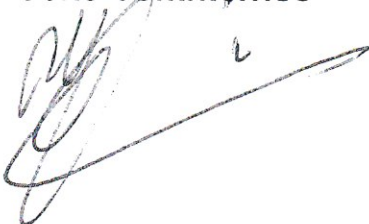
Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker;

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 31 Mars 2024

Jens Tømmernes



Leif Eriksson

