

Årsredovisning
för
Brf Affärsmannen
773200-0653

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

LEA

Styrelsen för Brf Affärsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 2024-05-15 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Johanna Svanberg
Ann Boij
Christina Persenius
Lars Åke Andersson
Kurt Eriksson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande

7

Staffan Gustafsson
Elisabeth Warnestad

Suppleant
Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 10 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 Leif Eriksson
Martin Stomberg

Ordinarie
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 fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen medvetet hållit igen på utgifterna i avvaktan på vart t.ex. räntorna kommer att ta vägen. Några exempel på åtgärder som trots allt genomförts är rensning av föreningens förråd i bägge husen (styrelsen hyrde en kärra och körde diverse bråte till återvinningen), reparation av stenmur och räcke mot Rudsvägen, installation av rörelsestyrd utebelysning i källartrappan till hus 7 samt komplettering av skyddsrumsutrustning efter inventering av expertis. När det gäller förslaget till detaljplaneändring av "COOP-parkeringen" har styrelsen yttrat under samrådsprocessen samt även överklagat beslutet.

Föreningens ekonomi

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

LS J

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 3%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 539 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 3%.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 101	2 989	2 941	2 926
Resultat efter finansiella poster	176	124	557	252
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	539	521	521	521
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,9	77,6	79,0	79,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 034	2 125	2 216	2 357
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 230	2 330	2 430	2 585
Räntekänslighet (%)	4,1	4,5	4,7	5,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	146	203	217
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	174	162	179
Soliditet (%)	37,6	36,3	35,1	31,7
Balansomslutning	17 289	17 452	17 703	17 853

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	2 904 139	1 796 050	123 666	6 332 155
Avsättning yttre fond		111 750	-111 750		0
Disposition av föregående års resultat:			123 666	-123 666	0
Årets resultat				176 441	176 441
Belopp vid årets utgång	1 508 300	3 015 889	1 807 966	176 441	6 508 596

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 807 966
årets vinst	176 441
	1 984 407
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 750
i ny räkning överföres	1 872 657
	1 984 407

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

LE J

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 101 205	2 988 711
Övriga rörelseintäkter		26 797	36 881
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 128 002	3 025 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 042 496	-1 949 234
Övriga externa kostnader		-126 080	-149 516
Personalkostnader	4	-94 913	-94 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-439 390	-439 390
Summa rörelsekostnader		-2 702 879	-2 633 050
Rörelseresultat		425 123	392 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 806	-269 067
Summa finansiella poster		-248 682	-268 876
Resultat efter finansiella poster		176 441	123 666
Resultat före skatt		176 441	123 666
Årets resultat		176 441	123 666

442 J

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 993 221	16 391 611
Byggnadsinventrier	6	123 000	164 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 116 221	16 555 611
Summa anläggningstillgångar		16 116 221	16 555 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		62 754	9 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	136 759	125 144
Summa kortfristiga fordringar		199 513	134 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		973 540	761 917
Summa kassa och bank		973 540	761 917
Summa omsättningstillgångar		1 173 053	896 774
SUMMA TILLGÅNGAR		17 289 274	17 452 385

JS 4

Brf Affärsmannen
Org.nr 773200-0653

6 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 508 300

1 508 300

Fond för yttre underhåll

3 015 889

2 904 139

Summa bundet eget kapital

4 524 189

4 412 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 807 966

1 796 050

Årets resultat

176 441

123 666

Summa fritt eget kapital

1 984 407

1 919 716

Summa eget kapital

6 508 596

6 332 155

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

8 500 000

8 500 000

Summa långfristiga skulder

8 500 000

8 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 550 000

2 000 000

Leverantörsskulder

299 664

202 474

Skatteskulder

6 051

9 952

Övriga skulder

38 753

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

386 210

407 804

Summa kortfristiga skulder

2 280 678

2 620 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 289 274

17 452 385

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

176 441

123 666

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

439 390

439 390

Övrigt

-16 693

5 920

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

599 138

568 976

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-52 044

-45 575

Förändring av leverantörsskulder

97 189

100 336

Förändring av kortfristiga skulder

17 340

-30 855

Kassaflöde från den löpande verksamheten

661 623

592 882

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-376 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-376 250

Finansieringsverksamheten

Amortering

-450 000

-450 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-450 000

-450 000

Årets kassaflöde

211 623

-233 368

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

761 917

995 285

Likvida medel vid årets slut

973 540

761 917

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.

46 A

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 427 619	2 348 040
Årsavgifter lokaler	520 486	488 631
Hyror garage och parkeringsplatser	153 100	152 040
	3 101 205	2 988 711

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	305 792	230 719
Rep och underhåll	141 627	157 094
Löpande underhåll hiss	127 296	64 484
El	81 575	77 422
Lokalvård	2 356	3 534
Värme	640 875	622 627
Vatten och avlopp	201 674	158 580
Renhållning	78 289	43 171
Snöröjning	54 044	49 983
Fastighetsförsäkring	78 321	75 255
Tele2	137 824	77 741
Trädgårdskostnader	4 857	33 710
Fastighetsskatt	133 870	131 451
Bevakningskostnader	14 282	3 581
Övriga driftskostnader	34 597	105 206
Förbrukningsmaterial	3 927	8 270
OVK/ Filter	1 290	106 406
	2 042 496	1 949 234

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	79 500	79 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 413	15 510
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 913	94 910

Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 960 329	30 789 079
Inköp		171 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 960 329	30 960 329
Ingående avskrivningar	-14 568 718	-14 170 328
Årets avskrivningar	-398 390	-398 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 967 108	-14 568 718
Utgående redovisat värde	15 993 221	16 391 611
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	12 724 659	13 123 049
Bokfört värde mark	3 268 562	3 268 562
	15 993 221	16 391 611

Not 6 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 000	0
Inköp		205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 000	205 000
Ingående avskrivningar	-41 000	0
Årets avskrivningar	-41 000	-41 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 000	-41 000
Utgående redovisat värde	123 000	164 000

Föreningens laddboxar.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	75 892	71 422
Ekonomisk förvaltning	20 311	20 013
Tele 2	34 076	33 649
Bostadsrätterna	6 600	0
Påminnelseavgifter	-120	60
	136 759	125 144

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	1,11	2026-09-30	6 000 000
Handelsbanken	2,9	2025-09-30	1 550 000
Handelsbanken	4,14	2027-09-30	2 500 000
			10 050 000

Kortfristig del av långfristig skuld

1 550 000

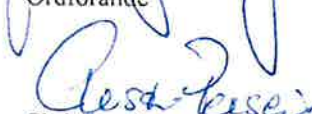
Beräknad amortering de närmaste fem åren är 200 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca.9 050 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvoden 24	10 000	10 000
El	10 230	13 154
Fjärrvärme	90 175	102 889
Sophämtning	5 926	0
Övriga poster	11 676	10 445
Förskottsbetalda avgifter	255 856	245 375
Upplupna utgiftsräntor	125	515
Snöröjning	2 222	25 425
	386 210	407 803

4.9.8

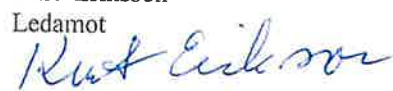

Johanna Svanberg
Ordförande


Christina Persenius
Ledamot


Ann Boij
Ledamot


Lars Åke Andersson
Ledamot

Kurt Eriksson
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 2024 till 31 december 2024.

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 Februari 2025



Jens Tömmernes



Leif Eriksson

