

Brf Affärsmannen
Org nr 773200-0653

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

32 W B
A M

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 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.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 435,2 kvm exkl. 19 garage.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året. Värmlands Fastighetsservice sköter det in-och utvändiga.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har följande löpande underhåll och investeringar slutförts;

- Byggnation staket mm.
- Dörrmontage vid lokal.
- Omdragning av avlopp och byte av avstängningsventiler.
- Felsökning fläktar. Byte av frekvensomriktare.
- Trädvård.
- Sten&Vägarbeten, nya gräsytor mm.
- Installation och styrning av grindautomatik.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

- Klotterskydd.
- Installation av 2 st vattenmätare.

Underhållsarbeten har utförts för 599 262 kr under 2014.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Blomberg	Ledamot	Ordförande
Lars Wallin	Ledamot	Vice-ordförande
Monica Gundahl	Ledamot	1:e Sekreterare
Torkel Birgersson	Ledamot	
Mats Ahrén	Ledamot	
Stefan Skoglund	Suppleant	
Anna-Helena Johansson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jens Tömmernäs och Leif Eriksson	Ordinarie
Lars Jalve	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-11.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31	Amortering år 2014
Stadshypotek	2,02%	2018-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,03%	2016-09-30	6 000 000	
Stadshypotek	1,47%	Rörlig	1 033 478	

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade för 2014. Genomsnittlig avgift är 521 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 217 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	38 605
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-38 605
Balanserad vinst	1 350 060
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 350 060

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	1 350 060
	1 350 060

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2 348 004	2 301 987
Hyror		371 614	334 106
Hysesintäkter p-platser		138 240	121 490
Kabel-TV		60 180	60 180
Summa nettoomsättning		2 918 038	2 817 763
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 105 006	-1 719 773
Personalkostnader	3	-58 541	-61 159
Avskrivning	4, 5	-285 000	-285 000
Summa rörelsekostnader		-2 448 547	-2 065 932
		0	0
Resultat före finansiella poster		469 491	751 831
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		-	4 232
Räntekostnader för fastighetslån		-430 886	-492 710
Summa resultat från finansiella investeringar		-430 886	-488 478
Resultat efter finansiella poster		38 605	263 353
Årets vinst		38 605	263 353

W
F
3e
Ang

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Rot-ombyggnad	6	2 586 049	2 871 049
Byggnader	5	10 295 117	10 295 117
Balkongrenovering	4	2 828 163	2 828 163
Mark		3 268 562	3 268 562
		18 977 891	19 262 891
Summa anläggningstillgångar			
		18 977 891	19 262 891
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		2 564	2 489
Skattefordran		-9 476	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 500	50 431
		40 588	52 920
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		568 003	605 163
Summa omsättningstillgångar		608 591	658 083
Summa tillgångar		19 586 482	19 920 974

Mr S
Mr
Mr
Mr

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 508 300	1 508 300
Föreningens fond för yttre underhåll		2 093 011	1 933 662
		<u>3 601 311</u>	<u>3 441 962</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		-	563 670
Balanserad vinst		1 350 060	682 386
Årets vinst		38 605	263 353
		<u>4 989 976</u>	<u>4 951 371</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		14 033 478	14 033 478
		<u>14 033 478</u>	<u>14 033 478</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 709	544 326
Skatteskulder		1 791	1 791
Personalens källskatt		15 000	14 998
Semesterskuld		14 570	14 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	119 284	155 106
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		251 674	205 334
		<u>563 028</u>	<u>936 125</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>19 586 482</u>	<u>19 920 974</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar inomläge		18 636 000	18 636 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W B
3e A ug

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är förändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

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

Föreningen kommer fortsättningsvis att göra avskrivning på föreningens fastighet enligt plan på 285 000 kr.

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

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

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvode för teknisk förvaltning	210 448	195 117
Rep och underhåll	599 262	197 429
Porttele	2 237	2 237
Löpande underhåll hissanläggning	44 565	42 447
El	63 319	78 053
Värme	599 724	656 282
Vatten och avlopp	150 639	130 499
Renhållning	59 968	61 605
Snöröjning	21 269	31 735
Fastighetsförsäkring	57 900	57 956
Kabel-Tv	33 512	41 061
Trädgårdskostnader	26 681	959
Fastighetsskatt	96 633	99 145
Bevakningskostnader	14 548	-
Övriga driftskostnader	33 099	14 224
Förbrukningsmaterial	548	3 958
Telefon och porto	3 651	5 222
Revisionsarvode	5 000	5 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	58 351	56 016
Konsultararvoden	5 831	37 750

2014 B
30 11/12

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Admkostnader	17 821	3 078
	2 105 006	1 719 773

Not 3 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	8 541	11 159
Summa	58 541	61 159

Not 4 Balkongrenovering

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 928 163	2 928 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 928 163	2 928 163
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 828 163</u>	<u>2 828 163</u>

W
H
K
H
H

Not 5 Byggnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 295 117	10 295 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 295 117	10 295 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 295 117</u>	<u>10 295 117</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 374 000	18 374 000
Taxeringsvärde mark	6 093 000	6 093 000
	<u>24 467 000</u>	<u>24 467 000</u>

Not 6 Rot-ombyggnad

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 237	14 297 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 237	14 297 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 426 188	-11 141 188
Årets avskrivningar	-285 000	-285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 711 188	-11 426 188
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 586 049</u>	<u>2 871 049</u>

W F
Hug
30

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Värmfastighetservice	47 500	50 431
Summa	<u>47 500</u>	<u>50 431</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	1 508 300	1 933 662	1 246 056	263 353
Disposition av föregående års	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	159 349	104 004	-263 353
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	38 605
Eget kapital 2014-12-31	1 508 300	2 093 011	1 350 060	38 605

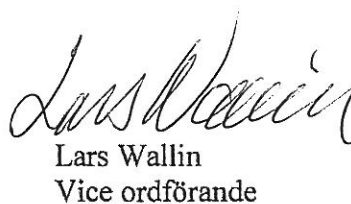
W
AS
mg
Kc

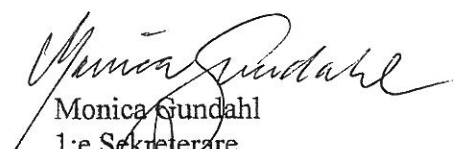
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	-	62 560
Revisionsarvoden	2 000	2 000
El	6 630	6 809
Fjärrvärme	100 318	73 363
Sociala kostnader	10 336	10 374
Summa	<u>119 284</u>	<u>155 106</u>

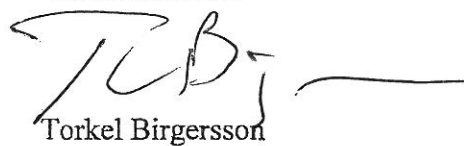
Karlstad 2015-02-27


Lars Blomberg
Ordförande


Lars Wallin
Vice ordförande

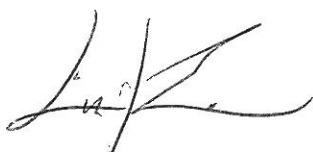

Monica Gundahl
1:e Sekreterare

Mats Ahrén
Ledamot

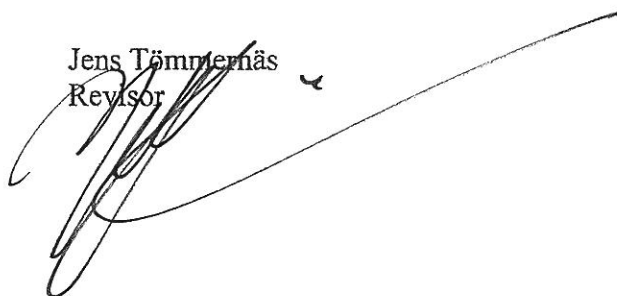

Torkel Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-04.

Leif Ericksson
Revisor



Jens Tömmernäs
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF AFFÄRSMANNEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

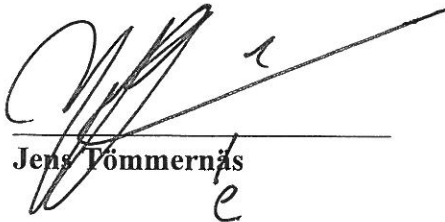
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisning har upprättas enligt lagen om ekonomiska föreningar.

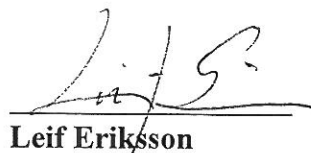
Vi tillstyrker

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

Karlstad 28/2 2015


Jens Tömmernäs

Karlstad 4/3 2015


Leif Eriksson