

Årsredovisning för

Brf Formannen nr 1

718000-1153

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Formannen nr 1, 718000-1153 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-06-13 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-08-08.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Formannen 1. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 21 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 266 kvm samt en lokal om 235 kvm upplåten med hyresrätt. Marken är på 839 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1960.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Andersson

Mario Al Baana

Petri Hartikka

Ania Habib Issa

Vahdad Parsa

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Revisor: Margaretha Lindberg

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av balkongerna som tyvärr är i dåligt skick, styrelsen ska ta in offerter på reparation eller utbyte.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 21.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 100	525 000	172	-508 033	103 605
Disp. enl årsstämmobeslut			50 565	-50 565	
Omföring av föreg. års resultat				103 605	-103 605
Årets resultat					40 380
Belopp vid årets slut	106 100	525 000	50 737	-454 993	40 380

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 104 719	1 093 259	974 637	888 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	40 380	103 605	12 854	-216 129
Soliditet, %	4	3	2	2
Sparande per kr/kvm	192	204	144	Neg
Årsavgift kr/kvm	751	749	677	608
Energikostnad kr/kvm	231	218	195	195
Räntekostnad kr/kvm	64	68	62	62
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	4 260	4 396	4 451	4 502
Skuldkvot	6	6	7	8
Räntekänslighet	7	7	8	9
Årsavgifts andel av tot. rörelseintäkter %	86	87	88	87

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-454 993
årets resultat	40 380
Summa balanserat resultat	-414 613
disponeras för	
underhållsfond	55 680
balanseras i ny räkning	-470 293
Att i ny räkning överförs	-414 613

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 104 719	1 093 259
Övriga rörelseintäkter		660	6 459
Summa rörelseintäkter		1 105 379	1 099 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-573 288	-494 605
Övriga externa kostnader	3	-50 746	-44 121
Personal/styrelsekostnader		-142 868	-153 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 713	-202 713
Summa rörelsekostnader		-969 615	-894 662
Rörelseresultat		135 764	205 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter		82	127
Räntekostnader		-95 466	-101 578
Summa finansiella poster		-95 384	-101 451
Resultat efter finansiella poster		40 380	103 605
Årets resultat		40 380	103 605

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 118 692	6 309 405
Säkerhetsdörrar		48 000	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		6 166 692	6 369 405
Summa anläggningstillgångar		6 166 692	6 369 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 208	-
Övriga fordringar		7 367	26 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 287	39 312
Summa kortfristiga fordringar		50 862	65 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		678 246	643 456
Summa kassa och bank		678 246	643 456
Summa omsättningstillgångar		729 108	709 224
SUMMA TILLGÅNGAR		6 895 800	7 078 629

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		106 100	106 100
Yttre fond		50 737	172
Upplåtelseavgifter		525 000	525 000
Summa bundet eget kapital		681 837	631 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-454 993	-508 033
Årets resultat		40 380	103 605
Summa fritt eget kapital		-414 613	-404 428
Summa eget kapital		267 224	226 844
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		37 028	37 028
Summa avsättningar		37 028	37 028
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	6 106 250	6 598 750
Summa långfristiga skulder		6 106 250	6 598 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	287 500	-
Förskott från kunder		80 394	92 168
Leverantörsskulder		36 608	42 151
Skatteskulder		5 804	3 776
Övriga skulder		29 482	30 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	45 510	47 633
Summa kortfristiga skulder		485 298	216 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 895 800	7 078 629

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	40 380	103 605
Avskrivningar	202 713	202 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	243 093	306 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	14 906	-54 235
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18 209	54 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 790	306 920
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-205 000	-82 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 000	-82 250
Årets kassaflöde	34 790	224 670
Likvida medel vid årets början	643 456	418 785
Likvida medel vid årets slut	678 246	643 456

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal	120 000	117 000
P-platser	32 000	31 200
Årsavgifter	950 242	945 025
Övrigt	2 477	34
Summa	1 104 719	1 093 259

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning	2 488	2 363
Summa	2 488	2 363

Reparationer

Löpande underhåll	80 233	53 955
Övrigt		-668
Trädgård	340	
Summa	80 573	53 287

Taxebundna kostnader

El	46 419	47 321
Värme	232 606	216 654
Vatten	67 626	63 620
Sophämtning/renhållning	27 734	29 458
Summa	374 385	357 053

Övriga driftskostnader

Försäkring	50 918	17 698
Kabel-tv	15 664	14 279
Förbrukningsmaterial	477	220
Övrigt	4 978	8 926
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	43 805	40 779
Summa	115 842	81 902

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	573 288	494 605
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	6 892	146
Portokostnader	193	288
Förvaltningskostnader	36 300	36 943
Bankkostnader	2 631	2 014
Förenings o medlemsavgift	4 730	4 730
Summa	50 746	44 121

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 531 377	9 531 377
	9 531 377	9 531 377
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 221 972	-3 031 259
-Årets avskrivning enligt plan	-190 713	-190 713
	-3 412 685	-3 221 972
Redovisat värde vid årets slut	6 118 692	6 309 405
 Taxeringsvärde byggnader:	12 820 000	10 715 000
Taxeringsvärde mark:	5 740 000	6 140 000
	18 560 000	16 855 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	75 000	75 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 018 750	6 223 750
	6 393 750	6 598 750

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats	Villkorsändringsdag
Stadshypotek 344692	5 969 250	1,32%	2028-07-30
Stadshypotek 362474	224 500	3,34%	2026-01-30
Stadshypotek 354066	200 000	3,03%	2028-06-30
	6 393 750		
 Kortfritig del av lån	-287 500		
	6 106 250		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	7 816	9 503
Upplupna kostnader, Eskilstuna Energi & Miljö	37 694	38 129
	45 510	47 632

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

2025-12-31

6 798 000

2024-12-31

6 891 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 16 april 2026.

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan Andersson

Mario Al Baana

Petri Hartikka

Ania Habib Issa

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Margaretha Lindberg

Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Formannen 1.pdf

(93216 byte)
SHA-512: 56d36dc8bd2e3ce2460a036a1f5a1bd1c6ad0
f664de9dddc38d0ee70a107960502991f0ed22b1deda8a
4cc2454d33813b94625c7b07d7d3f5e429d0fe42dbfb6

Underskrifter

2026-05-21 19:07:40 (CET)



Ania Issa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 18:06:20 (CET)



Johan Erik Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 21:20:28 (CET)



Mario Manar Nageeb Al Banaa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 18:11:57 (CET)



Petri Hartikka

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 16:41:24 (CET)



Margaretha Maria Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Formannen 1

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:

cd07ed1472cf4e69ef3dd2c65049135038641b320c6f874b90fc8e944449f03006f61c7066370b5dd1fe903df578256a6e65885a76f23fe89980335568b05b56



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen FORMANNEN 1, org.nr. 718000-1153

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 - 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Margaretha Lindberg

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2026



Revisionsberättelse.pdf

(96554 byte)

SHA-512: 54fb35337220465a7a3e21f2a55766f2f1fcb
079e0994df090ddc5efa3d423eac7fed14864a3c6363d3
7b5cf34d1efdab203d87cee21c4c911720218fb329a99

Underskrifter

2026-05-22 16:39:04 (CET)



Margaretha Maria Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Formannen 1

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:

8e9000f89cd2353ceadd63a13a4f2144620d95acd8fa5d7066b4b3a4138a6477538212672e67ebaf1c96e80e30fcb07b008d92609eb6c279fda8cd5dbd5bb5ab



Om detta kvitto

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