

Årsredovisning för
Brf Formannen nr 1
718000-1153

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Formannen nr 1, 718000-1153 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 gruppförsäkring. 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 2023-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Karin Jansson

Johan Andersson

Petri Hartikka

Ania Issa

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Revisor: Beatrice Attered

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

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

Styrelsen har under året hållit 21 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Elavtal: Nytt elavtal med fast pris för förbrukning har tecknats med Eskilstuna Energi & Miljö från och med 12/7.
- * Soprummet: Golvet har målats och kärlen försetts med nya dekalmer med information om sopsortering.
- * Dörrstängare till entrédörren: Det har tidigare varit mycket problem med dörrstängaren som vi hade, varför den nu har bytts ut till en manuell variant som monterats av Certego 19/9
- * Snöröjning: Nytt förmånligare avtal har tecknats med Peder Jonsson
- * Elmätarkontroll: Har utförts den 28/8 av Eltel via Eskilstuna Energi & Miljö, inga anmärkningar.
- * Brandluckan: Kontrolleras 27/9, inga anmärkningar.
- * Lägenhet 1403 Söld: Välkommen Natalie :)
- * Tvättstugan: Fuktskador på väggar har åtgärdats och golvbrunnen har rensats ett flertal gånger.
- * Lufting av element och kontroll av brandvarnare: Utfördes 11-12/10, vilket medförde ett antal åtgärder.
- * Belysning: Lampor och glimtändare har bytts ut på vinden och i tvättstugan.
- * Månadsavgifter: Beslut har fattats om höjning av avgiften/hyran från 1/1 - 2024 med 5%.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 21.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

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

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	106 100	525 000	164 310	-468 896	-216 129
Disp. enl. årsstämmobeslut					
Omföring av föreg. års resultat			-164 138	-51 991	216 129
Årets resultat					12 854
Belopp vid årets slut	106 100	525 000	172	-520 887	12 854

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	975	888	880	815
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	-216	-74	-87
Soliditet, %	2	2	-	-
Sparande per kr/kvm	139	Neg	-	-
Årsavgift kr/kvm	677	608	-	-
Energikostnad kr/kvm	189	189	-	-
Räntekostnad kr/kvm	60	60	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	4 310	4 360	-	-
Skuldkvot	7	8	-	-
Räntekänslighet	8	9	-	-
Årsavgifts andel av tot. rörelseintäkter %	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 balansomsättning.

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	-520 887
årets resultat	12 854
Summa balanserat resultat	-508 033
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-508 033
Att i ny räkning överförs	-508 033

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	974 637	888 074
Övriga rörelseintäkter		25 361	13 292
Summa rörelseintäkter		999 998	901 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-546 324	-693 458
Övriga externa kostnader	3	-37 509	-33 434
Personalkostnader		-107 493	-95 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 628	-202 628
Summa rörelsekostnader		-893 954	-1 025 049
Rörelseresultat		106 044	-123 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter		121	-
Räntekostnader		-93 311	-92 446
Summa finansiella poster		-93 190	-92 446
Resultat efter finansiella poster		12 854	-216 129
Resultat före skatt		12 854	-216 129
Årets resultat		12 854	-216 129

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 500 118	6 690 746
Säkerhetsdörrar		72 000	84 000
Summa materiella anläggningstillgångar		6 572 118	6 774 746
Summa anläggningstillgångar		6 572 118	6 774 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 942	1 612
Övriga fordringar		257	38 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 588	-
Summa kortfristiga fordringar		5 787	40 564
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		418 785	284 147
Redovisningsmedel		5 746	81
Summa kassa och bank		424 531	284 228
Summa omsättningstillgångar		430 318	324 792
SUMMA TILLGÅNGAR		7 002 436	7 099 538

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		631 100	631 100
Yttre fond		172	164 310
Summa bundet eget kapital		631 272	795 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-480 523	-428 532
Årets resultat		12 854	-216 129
Summa fritt eget kapital		-467 669	-644 661
Summa eget kapital		163 603	150 749
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 681 000	6 758 500
Summa långfristiga skulder		6 681 000	6 758 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		45 239	73 135
Leverantörsskulder		45 410	90 279
Skatteskulder		3 348	3 348
Övriga skulder		16 335	15 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	47 501	7 553
Summa kortfristiga skulder		157 833	190 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 002 436	7 099 538

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 854	-216 129
Avskrivningar	202 628	202 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	215 482	-13 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	29 112	-33 357
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-32 456	55 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 138	8 487
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		200 000
Amortering av låneskulder	-77 500	-77 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 500	122 500
Årets kassaflöde	134 638	130 987
Likvida medel vid årets början	284 147	153 160
Likvida medel vid årets slut	418 785	284 147

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal och p-plats	117 000	117 800
Årsavgifter	857 637	770 274
Summa	974 637	888 074

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Snöröjning/sandning	28 731	16 495
OVK / Energideklaration		10 990
Summa	28 731	27 485

Reparationer

Löpande underhåll	68 805	215 644
Trädgård		260
Summa	68 805	215 904

Taxebundna kostnader

El	46 146	58 341
Värme	183 868	177 628
Vatten	63 063	57 082
Sophämtning/renhållning	37 410	39 061
Summa	330 487	332 112

Övriga driftskostnader

Försäkring	48 267	43 879
Kabel-tv	26 966	31 773
Förbrukningsmaterial	2 278	801
Övrigt	870	3 055
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	39 920	38 449
Summa	118 301	117 957

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	546 324	693 458
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	1 024	772
Portokostnader	270	251
Förvaltningskostnader	29 684	30 347
Bankkostnader	1 801	2 064
Förenings o medlemsavgift	4 730	
Summa	37 509	33 434

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 531 377	9 531 377
	9 531 377	9 531 377
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 840 631	-2 650 003
-Årets avskrivning enligt plan	-190 628	-190 628
	-3 031 259	-2 840 631
Redovisat värde vid årets slut	6 500 118	6 690 746
 Taxeringsvärde byggnader:	10 715 000	10 715 000
Taxeringsvärde mark:	6 140 000	6 140 000
	16 855 000	16 855 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 500	77 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	310 000	310 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 293 500	6 371 000
	6 681 000	6 758 500

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Stadshypotek 04-34828-322656	142 000	1,18	2024-03-30
Stadshypotek 04-34828-344692	6 095 250	1,32	2028-07-30
Stadshypotek 04-34828-347708	243 750	1,16	2024-04-30
Stadshypotek 04-34828-354066	200 000	3,89	2025-06-30
	6 681 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	7 455	7 553
Upplupna kostnader	40 046	
	47 501	7 553

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	6 891 000	6 891 000
--	-----------	-----------

Eventalförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beslut har fattats om höjning av avgiften/hyran från 1/1 2024 med 5% samt med 4,27 % från 1/4 2024.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-04-15



Ulla Karin Jansson



Johan Andersson



Petri Hartikka

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



Beatrice Attered
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023- 31/12 2023 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 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 16/4 2024



Beatrice Attered