

Årsredovisning för
Brf Formannen nr 1
718000-1153

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 2024-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Erik Andersson	Ledamot ordförande
Vahdad Haddadi Parsa	Ledamot
Petri Hartikka	Ledamot
Lars Stefan Wall	Ledamot
Ania Issa	Suppleant
Alva Haugdahl	Suppleant

Revisor: Beatrice Attered

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

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

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det endast varit sedvanligt underhåll.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 21.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25.

Under räkenskapsåret har inga 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	172	-520 887	12 854
<i>Disp. enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring av föreg. års resultat				12 854	-12 854
Årets resultat					103 605
Belopp vid årets slut	106 100	525 000	172	-508 033	103 605

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 093 259	974 637	888 074	871 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	103 605	12 854	-216 129	-73 824
Soliditet, %	3	2	2	5
Sparande per kr/kvm	204	144	Neg	86
Årsavgift kr/kvm	749	677	608	594
Energikostnad kr/kvm	218	195	195	181
Räntekostnad kr/kvm	68	62	62	58
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	4 396	4 451	4 502	4 421
Skuldkvot	6	7	8	-
Räntekänslighet	7	8	9	9
Årsavgifts andel av tot. rörelseintäkter %	87	88	87	86

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

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-508 033
årets resultat	103 605
Summa balanserat resultat	-404 428
disponeras för	
underhållsfond	50 565
balanseras i ny räkning	-454 993
Att i ny räkning överförs	-404 428

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 093 259	974 637
Övriga rörelseintäkter		6 459	25 361
Summa rörelseintäkter		1 099 718	999 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-494 605	-546 324
Övriga externa kostnader	3	-44 121	-37 509
Personal/styrelsekostnader		-153 223	-107 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 713	-202 628
Summa rörelsekostnader		-894 662	-893 954
Rörelseresultat		205 056	106 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter		127	121
Räntekostnader		-101 578	-93 311
Summa finansiella poster		-101 451	-93 190
Resultat efter finansiella poster		103 605	12 854
Årets resultat		103 605	12 854

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 309 405	6 500 118
Säkerhetsdörrar		60 000	72 000
Summa materiella anläggningstillgångar		6 369 405	6 572 118
Summa anläggningstillgångar		6 369 405	6 572 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 942
Övriga fordringar		26 456	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 312	2 588
Summa kortfristiga fordringar		65 768	5 787
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		643 456	418 785
Redovisningsmedel		-	5 746
Summa kassa och bank		643 456	424 531
Summa omsättningstillgångar		709 224	430 318
SUMMA TILLGÅNGAR		7 078 629	7 002 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		106 100	106 100
Yttre fond		172	172
Upplåtelseavgifter		525 000	525 000
Summa bundet eget kapital		631 272	631 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-508 033	-520 887
Årets resultat		103 605	12 854
Summa fritt eget kapital		-404 428	-508 033
Summa eget kapital		226 844	123 239
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		37 028	40 364
Summa avsättningar		37 028	40 364
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 598 750	6 681 000
Summa långfristiga skulder		6 598 750	6 681 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		92 168	45 239
Leverantörsskulder		42 151	45 410
Skatteskulder		3 776	3 348
Övriga skulder		30 279	16 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	47 633	47 501
Summa kortfristiga skulder		216 007	157 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 078 629	7 002 436

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	103 605	12 854
Avskrivningar	202 713	202 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	306 318	215 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-54 235	29 112
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	54 837	-32 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 920	212 139
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-82 250	-77 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 250	-77 500
Årets kassaflöde	224 670	134 639
Likvida medel vid årets början	418 785	284 147
Likvida medel vid årets slut	643 456	418 785

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024	2023
Hyror lokal	117 000	84 000
P-platser	31 200	33 000
Årsavgifter	945 025	857 637
Summa	1 093 225	974 637

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Snöröjning/sandning	2 363	28 731
Summa	2 363	28 731

Reparationer

Löpande underhåll	53 955	68 805
Övrigt	668	
Summa	54 623	68 805

Taxebundna kostnader

EI	47 321	46 146
Värme	216 654	183 868
Vatten	63 620	63 063
Sophämtning/renhållning	29 458	37 410
Summa	357 053	330 487

Övriga driftskostnader

Försäkring	17 698	48 267
Kabel-tv	14 279	26 966
Förbrukningsmaterial	220	2 278
Övrigt	8 926	870
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	40 779	39 920
Summa	81 902	118 301

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	495 941	546 324
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	146	1 024
Portokostnader	288	270
Förvaltningskostnader	36 943	29 684
Bankkostnader	2 014	1 801
Förenings o medlemsavgift	4 730	4 730
Summa	44 121	37 509

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 531 377	9 531 377
	9 531 377	9 531 377
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 031 259	-2 840 631
-Årets avskrivning enligt plan	-190 713	-190 628
	-3 221 972	-3 031 259
Redovisat värde vid årets slut	6 309 405	6 500 118
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	75 000	77 500
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	300 000	310 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 223 750	6 293 500
	6 598 750	6 681 000

Banklån	Belopp 2024-12-31	Räntesats %
Stadshypotek 362062	130 000	4,460%
Stadshypotek 344692	6 032 250	1,320%
Stadshypotek 362474	236 500	4,190%
Stadshypotek 354066	200 000	3,890%
	6 598 750	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	9 503	7 455
Upplupna kostnader, Eskilstuna Energi & Miljö	38 129	40 046
	47 632	47 501

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

6 891 000

Eventalförpliktelser

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Besiktning av balkongerna planeras att utföras under 2025.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Johan Erik Andersson

Vahdad Haddadi Parsa

Petri Hartikka

Lars Stefan Wall

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Beatrice Attered
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



Årsredovisning 2024 Brf Formannen nr
1.pdf
(3101598 byte)
SHA-512: 327e09c244d7a46afd523d63c3812d91df36b
194178257a1c1024dee2683d4b305d316a845aaad3d89e
511140572bbe576231f4694dcd96220b46bd8906d23e6

Underskrifter

2025-03-31 19:55:17 (CET)



Johan Erik Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 19:27:48 (CET)



Petri Hartikka

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 19:39:45 (CET)



Stefan Wall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 21:59:54 (CET)



Vahdad Haddadi Parsa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 18:50:00 (CET)



Beatrice Attered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 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:

611464c97a2a30734dbb49d13c215a681051ea695e1de6f95382985d6148cd84397fbd42da1f08db3b456a25df6cc3e49753706441977f8c1ba0f995ff1be44

4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Formannen nr 1, org.nr: 718000-1153

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 via stickprov.

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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Beatrice Attered

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



Revisionsberättelse.pdf

(43918 byte)
SHA-512: a1499790ae21bd64bf4c9cdb4233dff7a733e
41459c8a267f6bef112551c8ec57370067ee10bd4c5421
cf3cddaf958bb9583557cdede73c5a17f309c8a5a287b

Underskrifter

2025-04-24 18:50:29 (CET)



Beatrice Attered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Formannen nr 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:
6562019f08ac5e4243633758deb0164c7021459a3ad553c6481ae40386b4b9c2d3b02209e5360b49b1b700a22fd6e8531783e67fcfc1e125131727aabab23b89



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.