

Årsredovisning för
Brf Formannen 8 i Eskilstuna
769636-1794

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 8 i Eskilstuna, 769636-1794 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-04-12 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2018-03-05.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Fastighetens registerbeteckningar är Formannen 8. Föreningens fastighet omfattar 5 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt med en yta av 447 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 4 862 000 kr, varav markvärde 1 532 000 kr. Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av Mark Redovisarna AB. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1929.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jennie Eriksson	Ledamot ordförande
Jonas Franzon	Ledamot
Gianfranco Gutierrez	Ledamot
Alexander Jörgensen	Suppleant
San Sartip Salman	Suppleant

Revisor:

Mats Almgren

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollfört sammanträde utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2024 fick lägenheten 603-0901, det vill säga lägenheten i källarplan, ny ägare. Tidigare bostadsrättshavare ansökte om utträde ur och den nya ägaren om inträde i föreningen. I samma månad började den årliga föreningsstämman förberedas.

I maj lade vi om ett av bostadsrättsföreningens lån eftersom det skulle löpa ut. Ny bindningstid blev ett (1) år. Ett e-postmöte hölls i frågan om bindningstid av lånet. Protokoll fördes. Ett enhälligt möte gick in för nämnda bindningstid. Eftersom redovisningsbyrån inte hade tillhandahållit nödvändig dokumentation för årsstämman behövde denna skjutas upp. Nytt datum blev den 17 juni och tiden kl. 18. Den 14 juni erhöll styrelsen underskriven revisionsberättelse samt årsredovisning från redovisningsbyrån.

I juni hölls årsstämma enligt paragraf 19 i stadgar. Den gamla styrelsen beviljades ansvarsfrihet och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen konstituerades som en sista del av årsstämman. Protokoll fördes, justerades och lades in i den digitala tjänsten PHM.

I juni sade redovisningsbyrån upp kontraktet per 1 januari 2025. Man önskade en kostnadsökning på 104 procent. En förhandling följde, samtidigt som föreningen tog in andra offerter. Frågan hänsköts till kommande styrelsemöte. Idén om att återta den ekonomiska skötseln i föreningens regi väcktes och började beredas.

I oktober skulle elavtalet förnyas. Taxeringsdeklaration skulle också lämnas in vilket denna gång sköttes i föreningens regi.

I november skedde nya förhandlingar med vår bank om följande kalenderår. Redovisningsbyrån lämnade in en något rabatterad offert.

Den 11 december hölls styrelsemöte. Protokoll fördes, justerades och lades in i den digitala tjänsten PHM.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 5.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 7.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 395 000	113 168	-409 223	-316 434
Disposition enl årsstämmobeslut		34 700	-351 134	316 434
Årets resultat				-212 187
Belopp vid årets slut	7 395 000	147 868	-760 357	-212 187

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	346 609	323 905			
Rörelsens intäkter, tkr	348	327	314	308	306
Redovisat resultat, tkr	-212	-316	-172	-168	-364
Soliditet i %	62	63	66	65	66
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	749	709	695	681	681
Värmekostnad, kr/kvm			130	140	126
Kapitalkostnad per kvm totalyta	351	242	174	187	202
Skuldsättning per kvm bostadsrättyta	8 233	8 412	8 143	8 322	8 501
Räntekänslighet, %	11	21			
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	96	97			
Energikostnad per kvm totalyta	228	202			
Sparande kr per kvm	42	-191			

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 beräkande 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 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar och underhåll. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-760 357
årets resultat	-212 187
Summa balanserat resultat	-972 544
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	34 700
Balanserat resultat	-1 007 244
Att i ny räkning överförs	-972 544

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	346 609	323 905
Övriga rörelseintäkter		1 886	3 352
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		348 495	327 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-147 795	-281 558
Övriga externa kostnader	3	-24 813	-22 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-231 119	-231 131
Summa rörelsekostnader		-403 727	-535 524
Rörelseresultat		-55 232	-208 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 957	-108 168
Summa finansiella poster		-156 955	-108 167
Resultat efter finansiella poster		-212 187	-316 434
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-212 187	-316 434
Skatter			
Årets resultat		-212 187	-316 434

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	10 169 241	10 400 360
Fiberinstallation		43 000	43 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 212 241	10 443 360
Summa anläggningstillgångar		10 212 241	10 443 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		276	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 854	5 154
Summa kortfristiga fordringar		6 130	5 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		100 790	133 464
Summa kassa och bank		100 790	133 464
Summa omsättningstillgångar		106 920	138 689
SUMMA TILLGÅNGAR		10 319 161	10 582 049

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		7 395 000	7 395 000
Summa bundet eget kapital		7 395 000	7 395 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-760 357	-409 223
Årets resultat		-212 187	-316 434
Summa fritt eget kapital		-972 544	-725 657
Summa eget kapital		6 422 456	6 669 343
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		147 868	113 168
Summa avsättningar		147 868	113 168
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	3 680 000	3 760 000
Summa långfristiga skulder		3 680 000	3 760 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		28 912	5 777
Leverantörsskulder		11 013	10 090
Skatteskulder		696	763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	28 216	22 908
Summa kortfristiga skulder		68 837	39 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 319 161	10 582 049

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-212 187	-316 434
Avskrivningar	231 119	231 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 932	-85 303
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-905	-576
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	29 299	-15 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 326	-101 066
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		120 000
Amortering av låneskulder	-80 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	120 000
Årets Kassaflöde	-32 674	18 934
Likvida medel vid årets början	133 464	114 530
Likvida medel vid årets slut	100 790	133 464

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	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024	2023
Hyror lokal, garage och p-plats	12 000	7 200
Årsavgifter	334 609	316 704
Summa	346 609	323 904

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	1 864	155 747
Summa	1 864	155 747

Taxebundna kostnader

El	11 802	9 835
Värme	71 500	61 206
Vatten	18 749	19 349
Sophämtning/renhållning	13 264	14 618
Summa	115 315	105 008

Övriga driftskostnader

Försäkring	16 862	2 578
Självrisk	1 500	7 731
Övrigt	4 104	2 549
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	8 150	7 945
Summa	30 616	20 803

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	147 795	281 558
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	30	64
Portokostnader	126	75
Extern revisor	3 750	3 750
Förvaltningskostnader	19 524	13 696
Bankkostnader	1 383	5 250
Summa	24 813	22 835

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 556 530	11 556 530
	11 556 530	11 556 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 156 170	-925 039
-Årets avskrivning enligt plan	-231 119	-231 131
Akkumulerade avskrivningar	-1 387 289	-1 156 170
Redovisat värde vid årets slut	10 169 241	10 400 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	3 330 000	3 330 000
Taxeringsvärde mark:	1 532 000	1 532 000
	4 862 000	4 862 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Sparb Rekarne 655 321 586-1	1 740 000	1 780 000	4,60%	2025-06-01
Sparb Rekarne 825 135 734-2	1 940 000	1 980 000	4,94%	2025-06-01
	3 680 000	3 760 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	14 656	10 790
Upplupna kostnader	13 560	12 118
	28 216	22 908

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Formannen 8	2024-12-31 5 900 000	2023-12-31 5 900 000
--	-------------------------	-------------------------

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Jennie Eriksson
Ledamot

Jonas Franzon
Ledamot

Gianfranco Gutierrez
Ledamot

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

Mats Almgren
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Formannen 8.pdf

(99327 byte)

SHA-512: 35bd397d37d0f02125e3c2c451e5d5e1bd74d
5d9b9069906b4d86c3e95d74b6cc30e3520704ad0ea893
2fb38187903d177d16466d8a7f9111cc18f34f8d6415e

Underskrifter

2025-05-09 14:56:45 (CET)



Gianfranco Duran Gutierrez

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 12:40:01 (CET)



Jennie Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 20:46:30 (CET)



Per Jonas Franzon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-10 17:17:02 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Formannen 8

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:

cfaca74b28cf649e97ecd58ad67e000ce17ddc6e8743c309b0ba487a418654b0535174a94ecf45a2207ada983a7415fe7486fc120a2cdaa90280df1483584a00



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsförening Brf Formannen 8 i Eskilstuna, org.nr. 769636-1794

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning 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 det datum som framgår av min elektroniska signatur

Mats Almgren

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



Rev Formannen 8.pdf

(53330 byte)

SHA-512: 1ad7b61aae706433802924ac83ee93f1e9a92
bb5dfe30c088ed738b3c76b783c728b86554db2880b436
ecf2466228052ddf1f1ab6c469602d2f45615c56438b4

Underskrifter

2025-05-12 11:30:45 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Formannen 8

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:

6ee1c959d225a942715219266eb4fc978e6147faa0eef0d3116c8a3f71bf7eb3ba705abe948cd3e618b47cf840663a98f6e4ef2ac2ac0dfa2bf3971366cbbe1



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.