

Årsredovisning för

Brf Formannen 8 i Eskilstuna

769636-1794

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

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 2023.

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 handfafts 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 2023-02-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jennie Eriksson	Ledamot ordförande
Jonas Franzon	Ledamot
Anna Ericson	Ledamot
Camilla Rosencrantz	Ledamot

Revisor:

Mats Almgren

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari upptäcktes asbest som isolering på rör i källaren, där ytskiktet spruckit. Asbestsanering beställdes sedermera av Stahrebolaget för 12 000 kr. exklusive mervärdesskatt.

Föreningen beställde ny värmeväxlare i mitten på året och tog ett nytt lån för finansiering av värmeväxlaren.

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

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	-7 395 000	78 468	-202 661	-171 862
Disposition enl årsstämmobeslut		34 700	-206 562	171 862
Årets resultat				-316 434
Belopp vid årets slut	-7 395 000	113 168	-409 223	-316 434

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	323 905				
Rörelsens intäkter, tkr	327	314	308	306	279
Redovisat resultat, tkr	-316	-172	-168	-364	-205
Soliditet i %	63	66	65	66	67
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	709	695	681	681	625
Värmekostnad, kr/kvm		130	140	126	133
Kapitalkostnad per kvm totalyta	242	174	187	202	175
Skuldsättning per kvm bostadsrättyta	8 412	8 143	8 322	8 501	8 680
Räntekänslighet, %	21				
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	97				
Energikostnad per kvm totalyta	202				
Sparande kr per kvm	-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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. 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	-409 223
årets resultat	-316 434
Summa balanserat resultat	-725 657
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	34 700
Balanserat resultat	-760 357
Att i ny räkning överförs	-725 657

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	323 905	314 100
Övriga rörelseintäkter		3 352	120
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		327 257	314 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-281 558	-158 526
Övriga externa kostnader	3	-22 835	-18 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-231 131	-231 131
Summa rörelsekostnader		-535 524	-408 385
Rörelseresultat		-208 267	-94 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 168	-77 697
Summa finansiella poster		-108 167	-77 697
Resultat efter finansiella poster		-316 434	-171 862
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-316 434	-171 862
Skatter			
Årets resultat		-316 434	-171 862

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 400 360	10 631 491
Fiberinstallation		43 000	43 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 443 360	10 674 491
Summa anläggningstillgångar		10 443 360	10 674 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		71	4 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 154	-
Summa kortfristiga fordringar		5 225	4 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		133 464	114 530
Summa kassa och bank		133 464	114 530
Summa omsättningstillgångar		138 689	119 179
SUMMA TILLGÅNGAR		10 582 049	10 793 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		-409 223	-202 661
Årets resultat		-316 434	-171 862
Summa fritt eget kapital		-725 657	-374 523
Summa eget kapital		6 669 343	7 020 477
Avsättningar			
Övriga avsättningar		113 168	78 468
Summa avsättningar		113 168	78 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	3 760 000	3 640 000
Summa långfristiga skulder		3 760 000	3 640 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 777	26 992
Leverantörsskulder		10 090	20 570
Skatteskulder		763	791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	22 908	6 372
Summa kortfristiga skulder		39 538	54 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 582 049	10 793 670

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-316 434	-171 862
Avskrivningar	231 131	231 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-85 303	59 269
 Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-576	-4 475
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-15 187	5 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 066	60 022
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	120 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120 000	-80 000
 Årets Kassaflöde	18 934	-19 978
Likvida medel vid årets början	114 530	134 606
Likvida medel vid årets slut	133 464	114 628

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

Hyror lokal, garage och p-plats

Årsavgifter

Summa

2023	2022
7 200	3 600
316 704	310 500
323 904	314 100

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

OVK / Energideklaration

Summa

2023	2022
	8 750
	8 750

Reparationer

Löpande underhåll

Summa

155 747	22 461
155 747	22 461

Taxebundna kostnader

El

Värme

Vatten

Sophämtning/renhållning

Summa

9 835	8 783
61 206	58 103
19 349	18 918
14 618	12 414
105 008	98 218

Övriga driftskostnader

Försäkring

Självrisk

Övrigt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

2 578	14 278
7 731	
2 549	339
7 945	14 480
20 803	29 097

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

281 558 158 526

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	64	43
Portokostnader	75	126
Extern revisor	3 750	3 750
Förvaltningskostnader	13 696	12 936
Bankkostnader	5 250	1 873
Summa	22 835	18 728

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 556 530	11 556 530
	11 556 530	11 556 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-925 039	-693 908
-Årets avskrivning enligt plan	-231 131	-231 131
	-1 156 170	-925 039
Redovisat värde vid årets slut	10 400 360	10 631 491
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

	2023-12-31	2022-12-31	Räntesats	Bundet till
Sparb Rekarne 655 321 583-8		1 820 000		
Sparb Rekarne 655 321 586-1	1 780 000	1 820 000	1,78%	2024-06-01
Sparb Rekarne 825 135 734-2	1 980 000		4,94%	2025-06-01
	3 760 000	3 640 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	10 790	6 270
Upplupna kostnader	12 118	102
	22 908	6 372

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Formannen 8	2023-12-31 5 900 000	2022-12-31 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 2024- -

Jennie Eriksson

Jonas Franzon

Anna Ericson

Camilla Rosencrantz

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Mats Almgren
Revisor