

BRF FORMANNEN 16

Org.nr: 718000-0072

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för bostadsrättsföreningen FORMANNEN 16, organisationsnummer 718000-0072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbolagsföretag enligt inkomstskattelagen (19991229). Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens egendom omfattar fastigheten Formannen 16 i Eskilstuna kommun med adresser Lindtorpsgatan 6,8 A-C,10 och Båtsmansgatan 1. Huset innehåller 45 bostäder, 2 680kvm, en uthyrningslokal om 177 kvm, 9 garageplatser och 10 p-platser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1958
Ekonomisk plan registrerades år 1961
Föreningens stadgar registrerades år 2021-08-10

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Isabell Johansson
Ledamot	Anna Lena Persson
Ledamot	Leif Söderberg
Suppleant	Linda Thorsell

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Trane Ola BO Revision AB
Intern	Cecilia Pettersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pettersson Sylvia och Linnea Löfving Johansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsskötsel och lokalvård	Elfast
Försäkring	IF
TV	Tele 2
Fjärrvärme	Eskilstuna energi & Miljö
Vatten och renhållning	Eskilstuna energi & Miljö
Internet	Tre
Nyckelhantering	Certego
Sanering	Anticimex
Snöröjning	TK Miljövård
Elavtal	Eon

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: FORMANNEN 16

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring kring ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1960

Totalyta (m²):

3 836

Varav bostäder 2680 kvm, lokal 177 kvm och garageplatser 152 kvm

Bostadslägenheter**upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	16
2 rok	17
3 rok	9
4 rok	2
5 rok	1
Summa	45

Lägenheterna 310 och 311 är hopslagna till en lägenhet.

Lokaler**upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
	1

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Upprustning Trapphus	2025	Ej beslutat, ev. 2025
Byte vattenventiler källare		Fem års plan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt att rapportera

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

62 medlemmar vid räkenskapsårets slut

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 458	1 471	1 475	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	64	-102	7
Soliditet ¹ , %	15	10	7	11
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	490	490	490	456
Skuld/kvm bostadsrättsyta	667	682	697	712

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	531 600	53 125	-381 136	63 943	267 532
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		0			0
Balanseras i ny räkning			63 943	-63 943	0
Årets resultat				149 726	149 726
Belopp vid årets utgång	531 600	53 125	-317 193	149 726	417 258

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-317 193
Årets resultat	149 726
Totalt	-167 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	99 813
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-267 280
Totalt	-167 467

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 457 751	1 471 419
Övriga rörelseintäkter		1 053	17 800
Summa Rörelseintäkter		1 458 804	1 489 219
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-953 324	-978 415
Administration och förvaltning	4	-140 018	-225 284
Personalkostnader	5	-65 493	-68 734
Avskrivningar	6	-124 578	-124 565
Summa Rörelsekostnader		-1 283 413	-1 396 998
RÖRELSERESULTAT		175 391	92 221
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 448	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 113	-28 278
Summa Finansiella poster		-25 665	-28 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 726	63 943
RESULTAT FÖRE SKATT		149 726	63 943
ÅRETS RESULTAT		149 726	63 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	1 875 637	1 992 864
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 352	14 703
Summa materiella anläggningstillgångar		1 882 989	2 007 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 882 989	2 007 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 029	0
Övriga fordringar		742 656	447 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 683	98 819
Summa kortfristiga fordringar		783 368	545 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		130 203	128 817
Summa kassa och bank		130 203	128 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		913 571	674 700
SUMMA TILLGÅNGAR		2 796 560	2 682 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		531 600	531 600
Fond för yttre underhåll		53 125	53 125
Summa bundet eget kapital		584 725	584 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-317 193	-381 136
Årets resultat		149 726	63 943
Summa fritt eget kapital		-167 467	-317 193
SUMMA EGET KAPITAL		417 258	267 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	1 905 880
Summa långfristiga skulder		0	1 905 880
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 905 880
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 905 880	43 080
Leverantörsskulder		71 805	19 844
Skatteskulder		426	1 761
Övriga skulder	11	140 462	142 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 729	301 508
Summa kortfristiga skulder		2 379 302	508 855
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 379 302	508 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 796 560	2 682 267

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	50 år
Maskiner och inventarier	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 314 769	1 312 788
Lokaler	103 104	103 104
	1 417 873	1 415 892
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	37 008	37 008
Övriga hyresintäkter	400	1 320
	37 408	38 328
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 334	16 962
Debiterade elkostnader	0	450
Övriga intäkter	-1 864	-213
	2 470	17 199
Totalt nettoomsättning	1 457 751	1 471 419

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	45 666	31 189
Uppvärmning	323 082	340 559
Vatten och avlopp	106 070	109 997
Sophämtning	80 845	80 052
	555 663	561 797
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	88 190	76 152
Fastighetsstäd	12 453	0
Snöröjning/sandning	35 738	27 500
Övriga köpta tjänster	0	1 500
	136 381	105 152
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	41 745	34 982
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 757	104 198
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 065	73 125
	150 822	177 323
Reparationer		
Reparationer	68 713	82 286
Underhåll		
Underhåll	0	16 875
Totalt operativ drift och underhåll	953 324	978 415
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	83 064	80 622
Extra ekonomisk förvaltning	9 094	22 171
	92 158	102 793
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	85 067
Revision		
Revisionsarvode	11 415	11 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 320	12 474
Konsultarvode	21 693	0
Bankkostnader	187	0
Övriga kostnader	10 245	13 450
	36 445	25 924
Totalt administration och förvaltning	140 018	225 284

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	55 000	54 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	3 718
Sociala kostnader	10 493	11 016
	10 493	14 734
Totalt personalkostnader	65 493	68 734
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	117 227	117 213
Inventarier och installationer	7 351	7 352
	124 578	124 565
Totalt avskrivningar	124 578	124 565
Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 150 000	2 150 000
Summa:	2 150 000	2 150 000
Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 860 649	5 860 649
Utgående anskaffningsvärden	5 860 649	5 860 649
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 867 785	- 3 750 572
Årets avskrivningar	- 117 227	- 117 213
Utgående avskrivningar	-3 985 012	-3 867 785
Utgående redovisat värde	1 875 637	1 992 864
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 657 000	17 379 000
Taxeringsvärde mark	10 614 000	7 455 000
	33 271 000	24 834 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	170 196	170 196
Utgående anskaffningsvärden	170 196	170 196
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 155 493	- 148 142
Årets avskrivningar	- 7 351	- 7 351
Utgående avskrivningar	-162 844	-155 493
Utgående redovisat värde	7 352	14 703

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Länsförsäkringar ***4451	2023-03-31	1,2 %	487 440	498 480
Länsförsäkringar ***4478	2023-03-31	1,2 %	1 418 440	1 450 480
Summa skulder till kreditinstitut			1 905 880	1 948 960
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 905 880	-43 080
			0	1 905 880

Not 11. Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inre reparationsfond	140 462	142 662
Summa	140 462	142 662

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut att installera solceller under år 2023

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Isabell Johansson

Anna Lena Persson

Leif Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BO Revision AB

Trane Ola

Cecilia Pettersson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.06.2023 11:58

SENT BY OWNER:

Romil Poli • 20.06.2023 15:06

DOCUMENT ID:

rJSHVmkOh

ENVELOPE ID:

rkHHVQJ_h-rJSHVmkOh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 BRF FORMANNEN 16.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ISABELL JOHANSSON isajoh85.formannen@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2023 15:25 20.06.2023 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/13) IP: 85.225.154.218
ANNA-LENA PERSSON annalena.pehrsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2023 15:36 20.06.2023 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/16) IP: 85.225.155.64
CECILIA PETTERSSON ceciliapettersson825@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2023 15:41 20.06.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/20) IP: 84.217.180.32
Leif Gustav Söderberg soderberg.lg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.06.2023 15:59 20.06.2023 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/10) IP: 90.129.206.8
Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	 Signed Authenticated	21.06.2023 11:58 21.06.2023 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 83.191.126.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed