

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och styrelsens uppdrag

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EPOSET 1	2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector.

Ansvarsförsäkring för styrelsen samt gemensam bostadsrättsförsäkring ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme - Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1954.

Enligt taxeringsbesked för år 2019 utgör 1944 kvadratmeter lägenhetsyta och 25 kvadratmeter lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Fastighetsavgiften är 1429 kr/år och lägenhet.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Huvudstam avlopp källare		Relinad
Nya balkonger	2004	
Rörstambyte	2008 – 2009	
Elstambyte fönster mot gård	2008	
Byte av torktumlare	2009	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2012	
Ny färskvattenledning	2012	
Termostatbyte allmänna utrymmen	2012	
Renovering av fönster mot gata	2013	
Renovering av yttertak mot gård	2013	
Renovering av yttertak mot gata	2014	

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Ny ventilationsanläggning	2014
Fågelsäkring	2014
Spolning och besiktning av huvudstam avlopp	2014
Byte av tvättmaskiner, 2 st	2015
Värmesystem, renovering inkl asbest	2016
Värmesystem, justering	2018
Energideklarationsbesiktning	2018
OVK-besiktning	2018
Brandskyddsbesiktning	2018
Belysning vind & trapphus	2019
Fibernätverk	2019

Planerad åtgärd	År
Radonmätning	2020 (pågår)
Markytor mot gata	2021
Fasadputs	2022
Fjärrvärmeanläggning	2022-
Samlingsledning avlopp källare	2028-

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband	Com Hem (t.o.m. 2021-01)
Fibernätverk	Stockholms Stadsnät
Trappstädning	Ren Standard
Ekonomi och fastighetsskötsel	Nordstaden
Sophämtning och pappersåtervinning	Suez

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Antal medlemmar 37 st (föregående år 38 st)

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st. överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mollie Ågren	Ordförande/sekreterare
Camilla Merdal	Kassör
Lars Eklund	Ledamot
Dusko Mijatovic	Ledamot
Hrisovalantis Charlas	Ledamot

Rickard Pettersson	Suppleant
Sabir Mahmoudi	Suppleant (lämnat styrelsen 2020-12-14)

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinare Extern	Ralf Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Joanna Foum
Ann-Charlotte Merhammar
Rickard Henriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Extra föreningsstämma 2020-09-21 ang. lokaluthyrning av fd mangelrummet/gästrummet.

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

X Två städdagar, en på våren och en på hösten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten:

X Planerad omläggning av markytor mot gata

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsebeslut är det oförändrade avgifter 2020-2021.

Enligt styrelsebeslut sänktes årsavgifterna för 2020 med 3 % jämfört med 2019.

Enligt styrelsebeslut sänktes årsavgifterna för 2019 med 5 % jämfört med 2018.

Enligt styrelsebeslut sänktes årsavgifterna för 2018 med 2 % jämfört med 2017.

Oförändrade årsavgifter för 2017.

Oförändrade årsavgifter för 2016.

Enligt styrelsebeslut sänktes årsavgifterna för 2015 med 2 % jämfört med 2014.

Enligt styrelsens beslut lämnades årsavgifterna för 2014 oförändrade jämfört med 2013.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 245 259	1 244 700	1 301 088	1 326 825
Resultat efter finansiella poster	234 697	-191 156	250 958	309 626
Soliditet (%)	78,76	78,37	78,31	77,82

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 570 329	4 640 924	1 276 275	-2 909 802
Reservering till yttre fond			154 650	-154 650
Årets resultat				233 669
Belopp vid årets utgång	21 570 329	4 640 924	1 430 925	-2 830 783

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 909 802
Reservering till yttre fond	-154 650
Årets resultat	<u>233 669</u>
	-2 830 783

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-2 830 783</u>
	-2 830 783

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	1 245 259	1 244 700
Summa rörelseintäkter m.m.		1 245 259	1 244 700
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-670 229	-1 071 843
Styrelsearvode mm		-11 920	-11 981
Avskrivningar	4,5	-274 227	-282 911
Summa rörelsekostnader		-956 376	-1 366 735
Rörelseresultat		288 883	-122 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 530	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 716	-69 121
Summa finansiella poster		-54 186	-69 121
Resultat efter finansiella poster		234 697	-191 156
Resultat före skatt		234 697	-191 156
Skatter			
Övriga skatter		-1 028	0
Årets resultat		233 669	-191 156

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	29 170 324	29 442 796
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>33 370</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		29 203 694	29 442 796

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

29 206 494 29 445 596

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar		3 091	8 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>55 623</u>	<u>51 583</u>
Summa kortfristiga fordringar		58 714	61 282

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6	<u>692 485</u>	<u>632 485</u>
Summa kortfristiga placeringar		692 485	632 485

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 542 480</u>	<u>1 217 839</u>
Summa kassa och bank		1 542 480	1 217 839

Summa omsättningstillgångar

2 293 679 1 911 606

SUMMA TILLGÅNGAR

31 500 173 31 357 202

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2020-12-31

2019-12-31

Not

26 211 253

1 430 925

27 642 178

26 211 253

1 276 275

27 487 528

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 064 452

233 669

-2 830 783

-2 718 646

-191 156

-2 909 802

Summa eget kapital

24 811 395

24 577 726

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

7

655 000

655 000

2 155 000

2 155 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

5 870 000

34 592

2 961

126 225

6 033 778

4 440 000

31 607

1 069

151 800

4 624 476

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 500 173

31 357 202

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	97 572	96 284
Årsavgifter	1 106 547	1 140 770
Bredband	38 907	0
Övrigt	2 233	7 646
	<u>1 245 259</u>	<u>1 244 700</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparation och underhåll	91 605	326 745
El	40 257	44 093
Fjärrvärme	221 479	235 988
Vatten	39 337	37 921
Sopor	29 120	26 794
Försäkring	40 896	36 963
Kabeltv- bredband (nytt från år 2019)	35 203	13 253
Fastighetsskatt	38 653	37 303
Förvaltningsarvode	105 824	104 168
Revision	14 195	14 180
Styrelseomkostnad	0	2 600
Övrigt	13 660	191 835
	<u>670 229</u>	<u>1 071 843</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 943 496	32 943 496
Utgående anskaffningsvärden	32 943 496	32 943 496
Ingående avskrivningar	-3 500 700	-3 228 228
Årets avskrivningar	-272 472	-272 472
Utgående avskrivningar	-3 773 172	-3 500 700
Redovisat värde	<u>29 170 324</u>	<u>29 442 796</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 108 000	30 108 000
Byggnader	21 442 000	21 442 000
	<u>51 550 000</u>	<u>51 550 000</u>

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	182 371	182 371
	Inköp	35 125	0
	Utgående anskaffningsvärden	217 496	182 371
	Ingående avskrivningar	-182 371	171 932
	Årets avskrivningar	-1 755	-10 439
	Utgående avskrivningar	-184 126	-182 371
	Redovisat värde	33 370	0

Not 6	Övrig kortfristig placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fond, 2 st kortränta	632 485	572 485
	marknadsvärdet 2019-12-31, 632 974 kr	0	0
	marknadsvärdet 2020-12-31, 696 705 kr	0	0
	Sparat under året	60 000	60 000
		692 485	632 485

Not 7	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31	
	Lån villkor	Tid		
	Nordea, 0,6%	2021-06-01	1 425 000	0
	HB, 1,96%	2020-06-01	0	1 425 000
	Nordea, 0,590%	2021-05-04	2 320 000	2 360 000
	Nordea, 0,550%	2021-06-16	2 125 000	2 155 000
	Nordea, 0,65%	2023-09-20	655 000	655 000
		6 525 000	6 595 000	

år 2019, lån som omförhandlas under nästa kommande år, 4 440 000 kr.

år 2020, lån som omförhandlas under nästa kommande år, 5 870 000 kr.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

NOTER

Solna

Charlas Hrisovalantis

Mollie Ågren

Camilla Merdal

Lars Eklund

Dusko Mijatovic

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Carina Toresson