

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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.

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 1994 kvadratmeter lägenhetsyta och 25 kvadratmeter lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

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	2008 – 2009	
Renovering av 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	
Ny ventilationsanläggning	2014	
Fågelsäkring	2014	
Spolning och besiktning av huvudstam avlopp	2014	

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

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
Markytor mot gata	2020
Fasadputs	2021-
Fjärrvärmeanläggning	2021-
Samlingsledning avlopp källare	2028-

Förvaltning	
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem (tom. 2021-01)
Fibernätverk	Stockholms Stadsnät
Trappstädning	Ren Standard
Ekonomi och fastighetsskötsel	Nordstaden
Sophämtning och pappersåtervinning	Suez

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st 38 st medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 0 st. överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Brolin	Ledamot, ordförande (avgick 2019-10)
Mollie Ågren	Ledamot, sekreterare och ordförande (f.o.m. 2019-10)
Lars Eklund	Ledamot, kassör
Rickard Henrikson	Ledamot, teknik och information
Jonas Friberg	Ledamot
Sabir Mahmoudi	Suppleant
Valantis Charlas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor		
Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning
Stephanie Lundell
Isabel Samolov

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma i anslutning till ordinarie 2019-05-27 ang. anslutning av fibernätverk.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- * Två städdagar, en på våren och en på hösten.
- * Renovering av belysning vind och trapphus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten:

- * Planerad omläggning av markytor mot gata

Föreningens ekonomi

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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 244 700	1 301 088	1 326 825	1 321 735
Resultat efter finansiella poster	-191 156	250 958	309 626	-17 209
Soliditet (%)	78,37	78,31	77,82	77,41

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	1 121 625	-2 563 996
Reservering till yttre fond			154 650	-154 650
Årets resultat				-191 156
Belopp vid årets utgång	21 570 329	4 640 924	1 276 275	-2 909 802

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 563 996
Reservering till yttre fond	-154 650
Årets resultat	-191 156
	<hr/>
	-2 909 802
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-2 909 802
	<hr/>
	-2 909 802

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	1 244 700	1 301 088
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>1 244 700</u>	<u>1 301 088</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 071 843	-677 772
Styrelsearvode mm		-11 981	-11 975
Avskrivningar	4,5	-282 911	-286 284
Summa rörelsekostnader		<u>-1 366 735</u>	<u>-976 031</u>
Rörelseresultat		-122 035	325 057
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 121	-74 099
Summa finansiella poster		<u>-69 121</u>	<u>-74 099</u>
Resultat efter finansiella poster		-191 156	250 958
Årets resultat		<u>-191 156</u>	<u>250 958</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	29 442 796	29 715 268
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	10 439
Summa materiella anläggningstillgångar		29 442 796	29 725 707

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar		29 445 596	29 728 507
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar		8 536	9 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 583	42 099
Summa kortfristiga fordringar		61 282	51 677

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6	632 485	575 008
Summa kortfristiga placeringar		632 485	575 008

Kassa och bank

Kassa och bank		1 217 839	1 271 213
Summa kassa och bank		1 217 839	1 271 213

Summa omsättningstillgångar		1 911 606	1 897 898
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 357 202	31 626 405
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 211 253	26 211 253
Fond för yttre underhåll	1 276 275	1 121 625
Summa bundet eget kapital	27 487 528	27 332 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 718 646	-2 814 954
Årets resultat	-191 156	250 958
Summa fritt eget kapital	-2 909 802	-2 563 996

Summa eget kapital

24 577 726 24 768 882

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	6 595 000	6 678 640
Summa långfristiga skulder		6 595 000	6 678 640

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	31 607	35 139
Skatteskulder	1 069	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 800	143 744
Summa kortfristiga skulder	184 476	178 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 357 202 31 626 405

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	91
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	96 284	94 749
Årsavgifter	1 140 770	1 200 812
Övrigt	7 646	5 527
	<u>1 244 700</u>	<u>1 301 088</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparation och underhåll	326 745	114 577
El	44 093	42 742
Fjärrvärme	235 988	243 692
Vatten	37 921	34 888
Sopor	26 794	28 431
Försäkring	36 963	35 988
Kabeltv- bredband (nytt från år 2019)	13 253	4 266
Fastighetsskatt	37 303	35 192
Förvaltningsarvode	104 168	101 888
Revision	14 180	14 850
Styrelseomkostnad	2 600	2 410
Övrigt	191 835	18 848
	<u>1 071 843</u>	<u>677 772</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>32 943 496</u>	<u>32 943 496</u>
Utgående anskaffningsvärden	32 943 496	32 943 496
Ingående avskrivningar	-3 228 228	-2 955 756
Årets avskrivningar	<u>-272 472</u>	<u>-272 472</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 500 700</u>	<u>-3 228 228</u>
Redovisat värde	29 442 796	29 715 268
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 108 000	18 800 000
Byggnader	<u>21 442 000</u>	<u>19 043 000</u>
	51 550 000	37 843 000

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 371	182 371
Utgående anskaffningsvärden	182 371	182 371
Ingående avskrivningar	171 932	-158 120
Årets avskrivningar	-10 439	-13 812
Utgående avskrivningar	-182 371	-171 932
Redovisat värde	0	10 439

Not 6 Övrig kortfristig placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Fond, 2 st kortränta marknadsvärdet 2019-12-31, 632 974 kr	572 485	515 008
Spar under året	60 000	60 000
	<u>632 485</u>	<u>575 008</u>

Not 7 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Lån villkor	Tid	
HB, 1,96%	2020-06-01	1 425 000
Nordea, 0,801%	2020-05-04	2 396 024
Nordea, 0,550%	2021-06-16	2 202 616
Nordea, 1,3%	2020-10-14	655 000
	<u>6 595 000</u>	<u>6 678 640</u>

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Solna

Jonas Friberg

Mollie Ågren

Rickard Henrikson

Lars Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den

Carina Toresson