

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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	FörvärvKommun
EPOSET 1 2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.
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 2022 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 2030.

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	
Termostatsbyte 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
Radonmätning	2021
Genomgång av värmesystemet	2021
Installation av radonsug	2022
Installation av avgasare, filter samt rengöring av värmeväxlare klart	2022
Radonmätning	2022
Markytor och dränering gatsidan, inkl trappor, cykelställ samt nya sopkärl	2022

Planerad åtgärd	År
Brandinspektion	2023
Samlingsledning avlopp källare	2024
OVK	2024
Fasadputs	2024+
Portar	2024+
Energideklaration	2028
Trapphus	2030

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV	Tele2 tom 2024
Fibernätverk	Stockholms Stadsnät
Trappstädning	Ren Standard
Ekonomi och fastighetsskötsel	Nordstaden
Sophämtning och pappersåtervinning	PreZero (f.d. Suez)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st. överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anne-Charlotte Merhammar	Ordförande
Camilla Merdal	Kassör
Björn Lundell	Sekreterare
Valantis Charlas	Ledamot/teknisk ansvarig
Joanna Foum	Ledamot/teknisk ansvarig
Ivar Lärsson	Suppleant (från maj 2022)

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Revisor

Carina Toresson, Ordinarie Extern, Toresson Revision AB

Valberedning

Rickard Henriksson, Lars Eklund
och Mollie Ågren (jan-maj 2022).

Rickard Henriksson och
Karl Arne Eriksson (från juni 2022)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Radonsug installerades efter att mätvärdet varit högt enligt de nya sänkta normvärdena i några lägenheter i fastigheten. Och i och med det även ny radonmätning.

Ett omfattande arbete mot gatsidan gjordes. I det ingick dränering, byte av dagvattenledning samt omläggning av markytor. I arbetet ingick även renovering av trapporna inkl. nya räcken, cykelställ samt nya sophus nu belägna vid gatan till sopkärlen inkl kompostkärlen.

På grund av en brand på en av medlemmarnas balkong i nr 85 i juni som medförde att nämnd balkong förstördes, skador i lägenheten, på fasad och takfot samt på underliggande balkonger och altan. Sanering samt renovering utförts på taket, fasad, och i medlems lägenhet. Balkong inkl. fönster och balkongdörr och tak över balkongen byttes. Underliggande medlemmars balkonger och altan har sanerats och renoverats. Ärendet har varit ett försäkringsärende, och har inte medfört kostnader för föreningen.

Två städdagar, en på våren och en på hösten.

Styrelsen beslöt under slutet av året att höja avgifterna med 10% från 1/1 2023 på grund av det rådande ansträngda ekonomiska läget. Prognos fanns för höjning av avgifter på i stort sett alla områden, men särskilt pga. höga elpriser och hög inflation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten:

Då radonsugen inte fungerat tillfredställande för lägenheterna i port 85, pga. skyddsrummet beskaftenhet, kommer åtgärd göras i maj samt ny radonmätning i port 85 göras i slutet av året.

I övrigt avvaktar föreningen med större arbeten pga. rådande ekonomiskt läge.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsebeslut är det oförändrade avgifter sedan 2020/2021. Höjning genomförs 2023 pga rådande ekonomiskt läge

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.

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 715 274	1 275 918	1 245 259	1 244 700
Resultat efter finansiella poster	-1 820 306	157 211	234 697	-191 156
Soliditet (%)	77,42	79,66	78,76	78,37
Lån per kvm/yta bostadsrätt	3186	3213	-	-
Avgift/kvm yta bostadsrätt	577	577	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätt=1919 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 570 329	4 640 924	1 585 575	-2 828 614
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			189 500	-189 500
Årets resultat				-1 820 682
Belopp vid årets utgång	21 570 329	4 640 924	1 775 075	-4 838 796

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 828 614
Reservering till yttre fond	-189 500
Årets resultat	-1 820 682
	<u>-4 838 796</u>
Förslag till disposition:	
Anspråktagande av yttre fond	-1 585 575
Balanseras i ny räkning	-3 253 221
	<u>-4 838 796</u>

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	2	<u>1 715 274</u>	<u>1 275 918</u>
Summa rörelseintäkter m.m.		1 715 274	1 275 918
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 178 031	-794 715
Styrelsearvode mm		-23 627	-18 313
Avskrivningar	4,5	<u>-279 492</u>	<u>-279 492</u>
Summa rörelsekostnader		-3 481 150	-1 092 520
Rörelseresultat		-1 765 876	183 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	6 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-54 485</u>	<u>-32 842</u>
Summa finansiella poster		-54 430	-26 187
Resultat efter finansiella poster		-1 820 306	157 211
Resultat före skatt		-1 820 306	157 211
Skatter			
Övriga skatter		-377	-392
Årets resultat		<u>-1 820 683</u>	<u>156 819</u>

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	28 625 380	28 897 852
Inventarier, verktyg och installationer	5	19 330	26 350
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>28 644 710</u>	<u>28 924 202</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		28 647 510	28 927 002
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		6 954	0
Övriga fordringar		3 094	3 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 059	56 007
Summa kortfristiga fordringar		<u>71 107</u>	<u>59 098</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6	517 310	457 310
Summa kortfristiga placeringar		<u>517 310</u>	<u>457 310</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		662 229	1 900 083
Summa kassa och bank		<u>662 229</u>	<u>1 900 083</u>

Summa omsättningstillgångar		1 250 646	2 416 491
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		29 898 156	31 343 493
-------------------------	--	-------------------	-------------------

d

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

2022-12-31

2021-12-31

Not

26 211 253

26 211 253

1 775 075

1 585 575

27 986 32827 796 828**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 018 114

-2 985 433

-1 820 682156 819-4 838 796-2 828 614**Summa eget kapital**

23 147 532

24 968 214

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

7

3 490 0004 740 000

3 490 000

4 740 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

2 625 000

1 425 000

31 182

45 110

3 996

3 460

0

4 913

600 446156 796

3 260 624

1 635 279

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**29 898 156****31 343 493**

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	98 422	125 257
Årsavgifter	1 106 547	1 106 547
Bredband	30 888	30 888
Övrigt	479 417	13 226
	<hr/> 1 715 274	<hr/> 1 275 918

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Reparation och underhåll	668 863	113 748
El	68 586	48 616
Fjärrvärme	241 867	251 825
Vatten	38 799	38 682
Sopor	49 379	42 217
Försäkring	45 169	42 848
Kabeltv- bredband	35 274	35 146
Fastighetsskatt	41 184	39 434
Förvaltningsarvode	109 056	106 112
Revision	14 875	15 675
Ersättning medlem/hyresgäst	0	29 896
Övrigt	23 522	30 516
Underhåll	1 841 457	0
	<hr/> 3 178 031	<hr/> 794 715

d

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	32 943 496	32 943 496
	Utgående anskaffningsvärden	32 943 496	32 943 496
	Ingående avskrivningar	-4 045 644	-3 773 172
	Årets avskrivningar	-272 472	-272 472
	Utgående avskrivningar	-4 318 116	-4 045 644
	Redovisat värde	28 625 380	28 897 852
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	38 126 000	30 108 000
	Byggnader	25 043 000	21 442 000
		63 169 000	51 550 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	217 496	217 496
	Utgående anskaffningsvärden	217 496	217 496
	Ingående avskrivningar	-191 146	-184 126
	Årets avskrivningar	-7 020	-7 020
	Utgående avskrivningar	-198 166	-191 146
	Redovisat värde	19 330	26 350
Not 6	Övrig kortfristig placeringar		
	Fond, 2 st kortränta	457 310	692 485
	Uttag	0	-295 175
	Sparat under året	60 000	60 000
		517 310	457 310
Not 7	Fastighetslån		
	Lån villkor	Tid	
	Nordea, 2,45%	2024-05-15	1 425 000
	Nordea, 0,9%	2026-06-17	2 065 000
	Nordea, 0,48%	2023-05-04	1 970 000
	Nordea, 0,65%	2023-09-20	655 000
			6 115 000
			6 165 000

år 2023, är det två som ska omförhandlas, 2 625 000 kr.

Övriga noter

Not		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Brf Eposet 1

Org.nr. 769606-1030

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna 22/3 - 2023



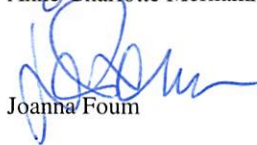
Charles Hrisovalantis



Camilla Merdal



Anne-Charlotte Merhammar



Joanna Foun



Björn Lundell

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/3 - 2023



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eposet 1, org.nr 769606-1030.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eposet 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Eposet 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/3 2023



Carina Toresson