



Årsredovisning 2023



Brf Epsilon

Org nr 769633-5319

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Epsilon, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättshavare. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-09-20.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-16.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:79 i Sigtuna kommun. Den totala bostadsarean uppgår till 514 kvm fördelat på 23 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlemmar i Venngarns Samfällighetsförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är fastställt till år 2015.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 7 382 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 400 000 kr och markvärdet 982 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 406 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre fond på 28 705 kr år 2023.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2023-06-11 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|---|
| Ledamöter | Leif Thunman Göran Almé Peter Malm Carl Werkelin Jilani Abdul Kader |
|-----------|---|

| | |
|-----------|--------------------|
| Suppleant | Luis Palma Aguirre |
|-----------|--------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Per-Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 25% fr o m januari 2023 för att täcka ökade kostnader, framförallt beroende på det högre ränteläget.

Under hösten upphandlades och installerades en ny värmelösning i form av en värmepumpinstallering. Denna ersätter den tidigare fjärrvärmesystem som ej längre kunde levereras till föreningen. Värmepumpen fungerar idag bra och bedöms leverera värme till samma eller lägre kostnad som tidigare fjärrvärme. Investeringen finansierades med ett kapitaltillskott från medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 18 (18) medlemmar. Under året har en (tre) överlåtelse skett.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 785 | 614 | 600 | 565 |
| Resultat efter finansiella poster | -468 | -134 | -142 | -102 |
| Soliditet (%) | 67,1 | 67,2 | 67,1 | 67,2 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 406 | 952 | 952 | 1 059 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 15 321 | 15 516 | 15 661 | 15 856 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 15 321 | 15 516 | 15 661 | 15 856 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | -148 | 151 | 136 | 213 |
| Räntekänslighet (%) | 10,9 | 14,4 | 14,8 | 15,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 742 | 454 | 513 | 351 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 89,0 | 89,9 | 90,8 | 96,5 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror bland annat på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Kapital- tillskott | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 17 340 000 | | 123 905 | -652 469 | -134 009 | 16 677 427 |
| Ökning av insatskapital | | 675 000 | | | | 675 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 28 705 | -162 714 | 134 009 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -468 474 | -468 474 |
| Belopp vid årets utgång | 17 340 000 | 675 000 | 152 610 | -815 183 | -468 474 | 16 883 953 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -815 183 |
| årets förlust | -468 474 |
| | -1 283 657 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 20 705 |
| i ny räkning överföres | -1 304 362 |
| | -1 283 657 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2016-12-14 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 785 384 | 614 024 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 26 451 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 811 835 | 614 024 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -756 066 | -346 519 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -43 118 | -39 065 |
| Personalkostnader | | -3 996 | 0 |
| Avskrivningar | | -221 678 | -211 628 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 024 858 | -597 212 |
| Rörelseresultat | | -213 023 | 16 812 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 345 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -255 797 | -150 821 |
| Summa finansiella poster | | -255 451 | -150 821 |
| Resultat efter finansiella poster | | -468 474 | -134 009 |
| Årets resultat | | -468 474 | -134 009 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 24 353 692 | 24 565 320 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 592 950 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 946 642 | 24 565 320 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 946 642 | 24 565 320 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 12 651 | 0 |
| Övriga fordringar | 8 | 172 727 | 150 897 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 14 963 | 34 767 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 200 341 | 185 664 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 076 | 63 976 |
| Summa kassa och bank | | 2 076 | 63 976 |
| Summa omsättningstillgångar | | 202 417 | 249 640 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 149 059 | 24 814 960 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 015 000

17 340 000

Fond för yttre underhåll

152 610

123 905

Summa bundet eget kapital

18 167 610

17 463 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-815 183

-652 469

Årets resultat

-468 474

-134 009

Summa fritt eget kapital

-1 283 657

-786 478

Summa eget kapital

16 883 953

16 677 427

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

4 000 000

4 000 000

Summa långfristiga skulder

4 000 000

4 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 875 000

3 975 000

Leverantörsskulder

132 441

68 785

Övriga skulder

708

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

256 957

93 748

Summa kortfristiga skulder

4 265 106

4 137 533

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 149 059

24 814 960

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -468 473 | -134 009 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 221 678 | 211 628 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -246 795 | 77 619 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -18 893 | 8 824 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 227 573 | -17 690 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -38 115 | 68 753 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -603 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -603 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring insatskapital | | 675 000 | 0 |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -100 000 | -75 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 575 000 | -75 000 |
| Årets kassaflöde | | -66 115 | -6 247 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 214 872 | 221 120 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 148 757 | 214 873 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

I avgifterna ingår värme och vatten.

| | 2023 | 2022 |
|-------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 667 234 | 496 724 |
| P-plats | 55 600 | 55 200 |
| Elavgifter | 62 550 | 62 100 |
| | 785 384 | 614 024 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|----------|
| Elprisstöd | 25 888 | 0 |
| Övriga intäkter | 563 | 0 |
| | 26 451 | 0 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader i samband med städdagar | 310 | 1 117 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 5 938 |
| Gemensamhetsanläggning | 72 213 | 47 606 |
| Reparationer | 84 012 | 10 180 |
| Planerat underhåll | 170 519 | 0 |
| Fastighetsel | 126 496 | 79 835 |
| Uppvärmning | 117 321 | 61 724 |
| Vatten och avlopp | 137 406 | 91 556 |
| Avfallshantering | 41 804 | 34 611 |
| Försäkringskostnader | 5 985 | 6 299 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 5 507 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 2 147 |
| | 756 066 | 346 520 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode | 6 188 | 5 938 |
| Ekonomisk förvaltning | 35 220 | 31 127 |
| Bankkostnader | 1 200 | 1 200 |
| Övriga poster | 510 | 800 |
| | 43 118 | 39 065 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 740 000 | 25 740 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 740 000 | 25 740 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 174 680 | -963 052 |
| Årets avskrivningar | -211 628 | -211 628 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 386 308 | -1 174 680 |
| Utgående redovisat värde | 24 353 692 | 24 565 320 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp värmepump | 603 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 603 000 | 0 |
| Årets avskrivningar | -10 050 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 050 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 592 950 | 0 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 26 046 | 0 |
| Avräkningskonto förvaltare | 146 681 | 150 897 |
| | 172 727 | 150 897 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Vatten och avlopp | | 8 900 |
| Ekonomisk förvaltning | 7 781 | 7 219 |
| Fastighetsförsäkring | 7 182 | 5 985 |
| Gemensamhetsanläggning | | 12 663 |
| | 14 963 | 34 767 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank, 2859100956 | 5,407 | 2024-05-25 | 3 875 000 | 3 975 000 |
| Swedbank, 2859100964 | 1,570 | 2025-05-23 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| | | | 7 875 000 | 7 975 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 3 875 000 | 4 075 000 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 3 875 000 kr

Årlig amortering som ingår i ovan lån: 100 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 24 975 | 19 391 |
| Styrelsearvoden | 5 994 | 3 996 |
| Revision | 6 000 | 6 000 |
| Fastighetsel | 39 051 | 11 855 |
| Fjärrvärme | 0 | 15 953 |
| Vatten- och avlopp | 37 977 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 112 460 | 36 554 |
| Gemensamhetsanläggning | 30 500 | 0 |
| | 256 957 | 93 749 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 600 000 | 10 600 000 |
| | 10 600 000 | 10 600 000 |

Sigtuna

Leif Thunman
Ordförande

Peter Malm

Göran Almé

Carl Werkelin

Jilani Abdul Kader

Min revisionsberättelse har lämnats

Per-Erik Jansson
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Epsilon.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-11 09:40:47

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  Carl Werkelin (19920927XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-10 15:34:49 |
|  Göran Olof Almé (19610528XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-09 16:35:57 |
|  Leif Åke Waldemar Thunman (19580913XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-06 23:15:51 |
|  Mohammed Abdul Kader Jilani (19821024XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-10 13:25:50 |
|  Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor | 2024-05-11 09:40:47 |
|  Peter Malm (19641215XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-07 10:48:48 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Epsilon.pdf (629914 byte)

934589C396D46C58AC1C4E836A4CD105959FECF9D0E9866EEED17052FFF9ED5A317A60C302183F77044C
51A377555B2EE13EEF9DEF89C288A912E28EB4679155

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Epsilon

Org.nr 769633-5319

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 11 maj 2024



Per Erik Jansson

Revisor