

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Epsilon

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 framtagna 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 2024.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2024-06-26 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

Daniel Modig
Brf Revisorerne

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Fr o m Januari 2025 höjdes avgifterna med 10% för att bygga upp en långsiktig buffert för underhåll och reparationer.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 18 (18) medlemmar. Under året har två (en) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 026	785	614	600
Resultat efter finansiella poster	99	-468	-134	-142
Soliditet (%)	68,2	67,1	67,2	67,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 864	1 406	952	952
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 126	15 321	15 516	15 661
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 126	15 321	15 516	15 661
Sparande per kvm (kr/kvm)	801	-148	151	136
Räntekänslighet (%)	8,1	10,9	14,4	14,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	422	742	454	513
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	89,0	89,9	90,8

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 340 000	675 000	152 610	-815 183	-468 474	16 883 953
Ökning av insatskapital		15 000				15 000
Disposition av föregående års resultat:			20 705	-489 179	468 474	0
Årets resultat					98 859	98 859
Belopp vid årets utgång	17 340 000	690 000	173 315	-1 304 362	98 859	16 997 812

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 304 362
årets vinst	98 859
	-1 205 503

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 705
i ny räkning överföres	-1 234 208
	-1 205 503

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 026 350	785 384
Övriga rörelseintäkter	3	92 467	26 451
Summa rörelseintäkter		1 118 817	811 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-464 715	-756 066
Övriga externa kostnader	5	-45 235	-43 118
Personalkostnader		0	-3 996
Avskrivningar		-251 828	-221 678
Summa rörelsekostnader		-761 778	-1 024 858
Rörelseresultat		357 039	-213 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		832	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 012	-255 797
Summa finansiella poster		-258 180	-255 451
Resultat efter finansiella poster		98 859	-468 474
Årets resultat		98 859	-468 474

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 142 064	24 353 692
Inventarier, verktyg och installationer	7	552 750	592 950
Summa materiella anläggningstillgångar		24 694 814	24 946 642
Summa anläggningstillgångar		24 694 814	24 946 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 505	12 651
Övriga fordringar	8	147 300	172 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 145	14 963
Summa kortfristiga fordringar		189 950	200 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 449	2 076
Summa kassa och bank		27 449	2 076
Summa omsättningstillgångar		217 399	202 417
SUMMA TILLGÅNGAR		24 912 213	25 149 059

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 030 000	18 015 000
Fond för yttre underhåll		173 315	152 610
Summa bundet eget kapital		18 203 315	18 167 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 304 362	-815 183
Årets resultat		98 859	-468 474
Summa fritt eget kapital		-1 205 503	-1 283 657
Summa eget kapital		16 997 812	16 883 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 775 000	3 875 000
Leverantörsskulder		8 432	132 441
Övriga skulder		0	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	130 969	256 957
Summa kortfristiga skulder		7 914 401	4 265 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 912 213	25 149 059

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

98 859

-468 473

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

251 828

221 678

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

350 687

-246 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

11 010

-18 893

Förändring av kortfristiga skulder

-250 707

227 573

Kassaflöde från den löpande verksamheten

110 990

-38 115

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-603 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-603 000

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

15 000

675 000

Förändring av skulder till kreditinstitut

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-85 000

575 000

Årets kassaflöde

25 990

-66 115

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

148 757

214 872

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

174 747

148 757

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.

	2024	2023
Årsavgifter	897 320	667 234
P-plats	60 720	55 600
Elavgifter	68 310	62 550
	1 026 350	785 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	25 888
Övriga intäkter	92 467	563
	92 467	26 451

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader i samband med städdagar	0	310
Gemensamhetsanläggning	23 524	72 213
Reparationer	107 613	84 012
Planerat underhåll	61 218	170 519
Fastighetsel	166 491	126 496
Uppvärmning	0	117 321
Vatten och avlopp	50 305	137 406
Avfallshantering	46 626	41 804
Försäkringskostnader	7 840	5 985
Förbrukningsmaterial	1 097	0
	464 714	756 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	244	0
Revisionsarvode	7 000	6 188
Ekonomisk förvaltning	33 481	35 220
Bankkostnader	1 200	1 200
Övriga poster	3 310	510
	45 235	43 118

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 740 000	25 740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 740 000	25 740 000
Ingående avskrivningar	-1 386 308	-1 174 680
Årets avskrivningar	-211 628	-211 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 597 936	-1 386 308
Utgående redovisat värde	24 142 064	24 353 692

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 000	
Inköp värmepump		603 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 000	603 000
Ingående avskrivningar	-10 050	
Årets avskrivningar	-40 200	-10 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 250	-10 050
Utgående redovisat värde	552 750	592 950

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	26 046
Avräkningskonto förvaltare	147 300	146 681
	147 300	172 727

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 145	7 781
Fastighetsförsäkring	0	7 182
	15 145	14 963

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank, 2859100956	5,407	2025-02-28	3 775 000	3 875 000
Swedbank, 2859100964	1,570	2025-05-23	4 000 000	4 000 000
			7 775 000	7 875 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 775 000	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: 7 775 000 kr

Årlig amortering som ingår i ovan lån: 100 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	19 357	24 975
Styrelsearvoden	5 994	5 994
Revision	6 000	6 000
Fastighetsel	34 232	39 051
Vatten- och avlopp	40 000	37 977
Förutbetalda avgifter och hyror	25 385	112 460
Gemensamhetsanläggning	0	30 500
	130 968	256 957

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Daniel Modig
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Epsilon.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-31 18:12:33

Dokumentet är undertecknat av:

	DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG (19870813XXXX) Revisor	2025-03-31 18:12:32
	Göran Almé (19610528XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-27 11:40:21
	Leif Åke Waldemar Thunman (19580913XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-27 08:36:26
	Carl Werkelin (19920927XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-31 17:45:29
	Peter Malm (19641215XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-28 20:41:38
	Mohammed Abdul Kader Jilani (19821024XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-25 11:16:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Epsilon.pdf (663240 byte)

BEDE8AA49ADC2795D53ACF820E326987F2FABD329A6675C6306AB913C57AAC58D78E07AC4D8F6DCDEBA3
0705D23208BF8A536A429A7BDDDB624673C4092F26332

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

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

