

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Entitan i Solna

Org nr 769606-7490

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen betalar moms med 25% på alla kostnader som berör enbart bostäderna, med 0% på allt som enbart berör lokalerna och 17,92 % på sådana kostnader som berör hela fastigheten.

Föreningens gällande stadgar beslutades vid ordinarie stämma 2017-04-20 samt på extra stämman 2017-10-26 och har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-27.

Föreningens fastighet, Entitan 1, bebyggdes 1965-66 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen bildades som bostadsrättsförening 2001 och fastigheten förvärvades 2003-06-26.

På fastigheten finns 2 st bostadshus och ett mellanhus innehållande 213 lägenheter och sammanlagt 18 lokaler, varav vid årets slut 18 hyreslägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 15 393 kvm, eller 93,5 %, bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

22	st 1 rum och kök
57	st 2 rum och kök
106	st 3 rum och kök
2	st 4 rum och kök
12	st 5 rum och kök
14	st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 16 450 kvm

Total uthyrningsbar lokalyta: 4 417 kvm, varav uthyrt: 4 417 kvm och 45 kvm används som föreningens kansli.

Fastigheten har åsatts värdeår 1966 och totala taxeringsvärdet 2019, 400 600 000 kronor.


Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Stav



Styrelse

Styrelsen har under perioden 20-01-01- 20-05-27 bestått av:

Ordinarie	Rockfeller Edward	Ordf.
	Axel Karlsson	vice ordf.
	Yvonne Bergroth Forsberg	
	Lars Lindberg	
	Fredrik Norén	
	Gabrielle Linnsén	
	Johan Stjernström	

Suppleanter	Ingvar Hellman
	Stanley Hagström

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Rockfeller Edward	Ordf.
	Axel Karlsson	vice ordf.
	Fredrik Norén	
	Gabrielle Linnsén	
	Stanley Hagström	
	Hans Byström	
	Johan Isaksson	

Suppleanter	Yvonne Bergroth Forsberg
	Nadja Mirghasemi
	Luis Hernandez Rovati

Revisorer

Ordinarie	Patrik Zettergren	Revisionsbyrån Fyrtornet
-----------	-------------------	--------------------------

Förtroendevald revisor	Birgitta Winberg	Föreningsrevisor
Suppleant	Anne Naglo	

Valberedning	Nina Frödin
	Catarina Berggren
	Lars Löfqvist

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsföreckningen ingår har handhåfts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln och felanmälan har ombesörjts av Delagott förvaltning t.o.m. augusti och därefter av HSB.

Fastighetsstämman i Stockholm KB har skött stämningen.

Den administrativa hanteringen av kansliet har skötts av styrelsen.

Uppgifter om föreningen kan hämtas på vår hemsida, www.entitanisolna.se

Stare H



Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett i bostadshusen 2017 med godkänt resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 521 151 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 515 509 kronor vilket har belastat resultatet.

Verksamhetsberättelsen

Det gångna verksamhetsåret har präglats av många nya utmaningar på grund av pandemin. Styrelsens har fortsatt arbetet med att digitalisera fastigheten med hjälp av nya informationsskärmar i varje port, där nu möjligheten finns att nå ut med information till medlemmarna på ett snabbt och effektivt sätt. Under året har HSB tagits in som ny förvaltare av fastigheten. På innergården har samtliga lanterniner renoverats. Kassen har ytterligare stärkts i föreningen för att säkerställa likviditet i föreningen för de framtida investeringarna som styrelsen ser framför sig.

Händelser under 2020

Ny fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare upphandlad och avtal tecknat med HSB Stockholm
Energideklaration utförd, 10 års intervall.
Rengöring av ventilationskanaler i C-huset
OVK (godkänd) efter service och rep av samtliga 10 st trapphusaggregat i A- och B-hus med 3 års intervall
Radonmätning utförs i husen.
Renovering av samtliga lanterniner på innergården
Byte av armaturer och lysrör C-hus.
Målning av entré, trapphus och golv i övre och nedre källarna samt maskintvätt och polering av golven i C-huset
Informationsskärmar i samtliga portar
Kameraövervakning i entréer och källargångar
Borttagning av de stora blomurnorna vid entréerna till förmån för fast monterade sittbänkar

Planerat under 2021

Renovering av innergård (bort med alla jordmassor ända ner till betongen). Uppbyggnad av helt nytt tätskikt och utformning av innergård.
Renovering av entrédörrar mot gården gäller hus A och B.
Renovering av entréplan golv mot gården för hus A och B
Renovering av golv i farstu brandtrappa mot gatan gäller hus A och B
Nytt företag för skötsel av våra grönområden.
Vägg som avdelar sidoingången vid x22 till övre källarplanet
Uppta nya banklån för finansiering av innergården.
Ny leverantör avseende städning av fastigheten.
Slutförande och rapportering radonmätning inkl åtgärder av ev höga värden.

Stae
AA
BB
CC

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 13 st överlåtelser samt 1 st upplåtelse ägt rum. Föreningen har haft 3 stycken andrahandsuthyrningar under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning.

Föreningen hade vid årets början 266 medlemmar, avgående 17 och tillkommande 22, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 271 vid årets slut.

Upplåtelser

En upplåtelse har skett under 2020.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick vid årets slut till totalt 45 000 000 kronor.

Vid årsskiftet var samtliga uthyrningsbara lokaler uthyrda.

Årets resultat har belastats med en avskrivning av byggnadernas värde med 2 389 000 kr.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 2020-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgick till 426 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för bostäder per 2020-12-31 uppgick till 1 182 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för lokaler under året uppgick till 1 019 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet 2021 = 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet 2021 = 476 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Faktureringsavgift uttages med 190 kronor.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras medlemmen för extra taggar till sin port med 250 kr inklusive moms.

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	1 292	-780	209	-125	2 667
Resultat exkl. avskrivningar	3 704	1 609	2 172	1 838	4 642
Soliditet (%)	78	77	76	74	74
Kassalikviditet (%)	253	177	140	96	144
Reservering yttre reparationsfonden (tkr)	886	886	886	886	886
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	5 788	4 902	5 180	4 294	3 970
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	426	398	398	398	426
Hyra bostäder kronor/kvm	1 181	1 180	1 146	1 146	1 139
Lån kronor per kvm yta	2 157	2 157	2 348	2 492	2 635

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sten" and "JL".

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 063 650	33 159 555	4 902 218	-9 545 223	-780 041
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			885 600	-885 600	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-780 041	780 041
Upplåtelse av ny bostadsrätt	397 900	1 872 100			
Årets resultat					1 292 088
Belopp vid årets utgång	140 461 550	35 031 655	5 787 818	-11 210 864	1 292 088

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 210 863
årets vinst	1 292 088
	-9 918 775
behandlas så att i ny räkning överföres	-9 918 775
	-9 918 775

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

Handwritten signatures and initials:
Stav...
Stav...
Stav...

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 836 459	11 514 950
Övriga rörelseintäkter		262 516	49 926
Summa rörelseintäkter		12 098 975	11 564 876
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 157 014	-8 483 719
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-517 482	-747 324
Personalkostnader	6	-327 465	-315 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 412 331	-2 389 000
Summa rörelsekostnader		-10 414 293	-11 935 409
Rörelseresultat		1 684 682	-370 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 594	-415 372
Summa finansiella poster		-392 594	-409 508
Resultat efter finansiella poster		1 292 088	-780 041
Resultat före skatt		1 292 088	-780 041
Årets resultat		1 292 088	-780 041

Stave
2021

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "Stave" and "2021".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	207 478 494	209 867 494
Inventarier, verktyg och installationer	9	93 325	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 979 867	0
Summa materiella anläggningstillgångar		209 551 686	209 867 494
Summa anläggningstillgångar		209 551 686	209 867 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar	10	777 918	467 758
Övriga fordringar	11	9 322	5 897 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	438 420	270 767
Summa kortfristiga fordringar		1 225 660	6 636 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 040 656	102 501
Summa omsättningstillgångar		11 266 316	6 738 534
SUMMA TILLGÅNGAR		220 818 002	216 606 028

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Stace" and various initials.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 461 550	140 063 650
Upplåtelseavgifter		35 031 655	33 159 555
Yttre reparationsfond		5 787 818	4 902 218
Summa bundet eget kapital		181 281 023	178 125 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 210 863	-9 545 223
Årets resultat		1 292 088	-780 041
Summa fritt eget kapital		-9 918 775	-10 325 264
Summa eget kapital		171 362 248	167 800 159
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	45 000 000	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		734 354	736 001
Avräkning		946	951
Skatteskulder		54 285	58 613
Övriga skulder		200 847	273 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 465 322	2 736 857
Summa kortfristiga skulder		4 455 754	3 805 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 818 002	216 606 028

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Staco" and several illegible initials.

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 684 682	-370 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 412 331	2 389 000
Erhållen ränta		0	5 864
Erlagd ränta		-396 405	-427 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 700 608	1 596 522
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-486 856	189 098
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		653 697	1 263 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 867 449	3 049 540
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 096 523	-1 500 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-20 250
Amortering av fastighetslån		0	-4 000 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 270 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 270 000	-1 020 250
Årets kassaflöde		4 040 926	529 290
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 999 730	5 470 440
Likvida medel vid årets slut	16	10 040 656	5 999 730

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Stave" and various initials and numbers.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 885 600 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,83 %
Byggnad - Fasad	2 %
Byggnad - Värme o sanitet	2 %
Byggnad - El	2,5 %
Byggnad - Fönster	2 %
Byggnad - Yttertak	1,67 %
Byggnad - Hiss	4 %
Byggnad - Ventilation	4 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Differens mot tidigare årsredovisningar beror på att avräkningskontot av misstag ej räknats med.

H
Stave
RE

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	1 272 941	1 376 411
Hysesintäkter lokaler	4 500 955	4 357 536
Hysesintäkter övriga	6 000	6 000
Fastighetsskatt	9 500	9 500
Årsavgifter bostäder	6 269 074	6 018 200
Rabatter ./.	-34 200	-57 755
Hysesbortfall ./.	-326 150	-313 437
Debiterade avgifter	138 339	118 495
Övriga ersättningar och intäkter	72 371	49 926
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 798	0
Försäkringsersättningar	160 347	0
	12 098 975	11 564 876

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	521 151	661 544
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	515 509	2 288 475
	1 036 660	2 950 019

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	654 774	648 759
Obligatorisk ventilationskontroll	18 078	0
Besiktning / Serviceavtal	157 712	62 696
Energideklarationer	17 475	0
Yttre skötsel / Snöröjning	229 055	182 743
Fastighetsel	540 999	554 107
Uppvärmning	2 214 586	2 235 117
Vatten	245 193	246 414
Sophämtning	202 768	171 520
Container/grovsopor	34 488	35 132
Fastighetsförsäkring	276 536	236 116
Självrisk/reparation försäkringsskador	493 956	205 744
Avgälder, arrenden och avgifter	12 488	10 560
Kabel-TV / Internet	194 536	214 017
Arvode teknisk förvaltning	84 063	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	650 377	639 301
Övriga utgifter för köpta tjänster	93 271	91 473
	6 120 355	5 533 699

Stau

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	71 595	197 530
Revisionsarvode	65 618	60 439
Förvaltningsarvode	222 044	211 322
Övriga externa tjänster/kostnader	98 454	220 026
Övriga förbrukningsinventarier/material	59 770	58 006
	517 481	747 323

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	264 000	250 001
Kostnadsersättningar	1 073	1 202
Sociala avgifter	62 392	64 162
	327 465	315 365

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	2 389 000	2 389 000
Avskrivningar på inventarier och verktyg	23 331	0
	2 412 331	2 389 000

Stav
B
2020

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	162 441 021	160 941 021
Nyanskaffningar	0	1 500 000
Markanläggningar	918 621	918 621
Ingående anskaffningsvärden mark	74 415 679	74 415 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 775 321	237 775 321
Ingående avskrivningar	-27 907 827	-25 518 827
Årets avskrivningar	-2 389 000	-2 389 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 296 827	-27 907 827
Utgående redovisat värde	207 478 494	209 867 494
Taxeringsvärden byggnader	193 800 000	193 800 000
Taxeringsvärden mark	206 800 000	206 800 000
	400 600 000	400 600 000

Not 9 Inventarier verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 500	600 500
Inköp	116 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 156	600 500
Ingående avskrivningar	-600 500	-600 500
Årets avskrivningar	-23 331	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 831	-600 500
Utgående redovisat värde	93 325	0

Not 10 Hyres-, avgifts- och kundfordringar

Avser bl.a. avtalsenliga fordringar på 3 medlemmar samt tvistiga fordringar på 3 medlemmar med 427 500 kronor exklusive dröjsmålsränta.

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	9 322	279
Avräkningskonto Simpleko AB	0	5 897 229
	9 322	5 897 508

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Stav" and other illegible marks.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 420	270 767
	438 420	270 767

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,79	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,52	2021-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,03	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,79	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
			45 000 000	45 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 kronor.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	145 833	145 833
Upplupna sociala avgifter	52 085	52 085
Upplupna räntekostnader	74 222	78 033
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 791 288	1 804 321
Avgår förskottsbetald moms	0	-217 811
Upplupna vatten avgifter	20 893	0
Upplupna uppvärmningskostnader	311 083	307 883
Upplupna elavgifter	59 424	60 903
Upplupna renhållningsavgifter	13 543	24 630
Upplupna reparationer och underhåll	891 052	402 468
Beräknat arvode för revision	65 000	65 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 899	13 510
	3 465 322	2 736 855

Stau

Not 16 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	10 040 656	102 501
Avräkning Klientmedel	0	5 897 229
	10 040 656	5 999 730

Solna 2021-03-31


Rockfeller Edward
Ordförande



Axel Karlsson


Gabrielle Linnsén


Fredrik Norén



Stanley Hagström


Hans Byström


Johan Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 12/4 - 21


Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor


Birgitta Winberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna
Org.nr. 769606-7490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

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

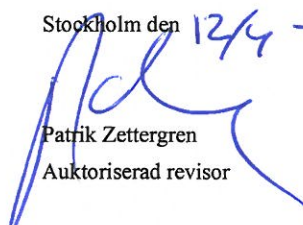
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

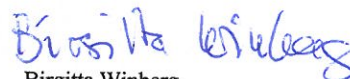
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/4 - 21


Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor


Birgitta Winberg
Förtroendevald revisor