

Brf Entitan i Solna

769606-7490

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2003

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-05-27 bestått av:

Ordinarie	Lars Askelöf Birgitta Winberg Ingvar Hellman Gert Lind Ingela Cronsioe Christer Engström Leif Håkansson	Ordf.
Suppleanter	Lars Andersson Lars Gumpel	

Fram till föreningsstämman var Per Norrman och Michael Åkerman ordinarie ledamot samt Lars Askelöf och Bo Östling suppleant.

Revisorer

Ordinarie	Christer Ribohn Torbjörn Lindborg
Suppleant	Vakant

Valberedning

Anders Katrén Lotten Ekström Erik Forsell	Sammanställande
---	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-02-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Entitan 1 bebyggdes 1966 och är belägen i Solna kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 213 lägenheter och 16 lokaler, varav 49 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 13 218 kvm, eller 80 %, bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

15	st 1 rum och kök		
64	st 2 rum och kök		
106	st 3 rum och kök		
4	st 4 rum och kök		
12	st 5 rum och kök		
14	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 16 450 kvm	Total lokalyta: 5 053 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 23 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ecuero Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Inva AB, (namnändrat till Valvet AB fr o m 04-01-01).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 4 718 kvm lokalytor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad förlust	-2 300
årets vinst	633 714
	631 414

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	464 000
i ny räkning överföres	167 414
	631 414

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

Viktiga uppgifter om föreningen

01-01-28 Bildades Brf Entitan i Solna och antogs stadgar samt ansöktes om registrering.

01-02-15 Registrerades föreningen och stadgarna hos PRV.

02-01-10 Utfördes teknisk underhållsbesiktning av föreningens fastighet av Ecuero Projekt AB.

03-04-23 Utfördes ytterligare en teknisk underhållsbesiktning av fastigheten av Densia AB.

03-05-12 Undertecknades ekonomisk plan av styrelsen.

03-05-19 Undertecknades ekonomisk plan av godkända intygsgivare.

03-05-21 Registrerades ekonomiska planen hos PRV.

03-05-27 Antogs den ekonomiska planen och beslutades om förvärv av föreningens fastighet vid ordinarie
föreningsstämma. ✓

03-06-26 Undertecknades köpebrev mellan Stena Fastigheter Stockholm AB och Brf Entitan i Solna om förvärv av fastigheten Entitan 1.

03-06-26 Tillträdde fastigheten.

03-06-26 Tecknades avtal om försäkring av föreningens fastighet i Trygg Hansa.

03-09-17 Tecknades avtal om teknisk förvaltning med INVA AB.

03-09-29 Tecknades avtal om ekonomisk förvaltning med Ecuero Ekonomiförvaltning AB.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastigheten	215 000 000
Stämpelskatt/pantbrevsuttag	3 837 000
Förvärvs- och ombudskostnader	468 679
TOTALT	219 305 679

Finansiering

Lån 1 Östgöta Enskilda Bank	50 000 000	Utbet. 2003-06-26
Lån 2 Östgöta Enskilda Bank	50 000 000	Utbet. 2003-06-26
Lån 3 Östgöta Enskilda Bank	<u>11 000 000</u>	Utbet. 2003-06-26 löst i omgångar under året
SUMMA LÅN	111 000 000	
Inbetalda insatser 2003-06-30	106 279 010	Inbetalda insatser 2003-12-31 121 266 120
TOTALT	217 279 010	

Dessutom finns ett avtal med Östgöta Enskilda Bank om en checkräkningskredit på 7 000 000 med en kontraktsavgift på 0,15%.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med full skatt 0,5 %.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av kr 488 162.

Verksamhet under kommande år

Bland de större projekten kan nämnas en totalrenovering av tvättstugorna som har genomförts under våren 2004 och under hösten kommer hissarna att totalrenoveras. Dessutom kommer styrelsen att se över undercentral för fjärrvärmen, hantering av grovsopor och returpapper m.m.

Årsavgifter

Styrelsen planerar för närvarande inte att ändra årsavgifterna under innevarande år.

Genomsnittlig avgift per 03-12-31 uppgår till 435 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2004 = 983 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2004 = 393 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning. ✓

Resultaträkning	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Föreningens intäkter	1	6 076 815	2 500
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-488 162	0
Driftskostnader	3	-1 955 695	-4 000
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-189 025	-11 822
Avskrivningar	5	-564 524	0
Resultat före finansiella poster		2 879 409	-13 322
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 888	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 205 676	0
Resultat efter finansiella poster		690 621	-13 322
Statlig skatt		-56 907	0
Årets resultat		633 714	-13 322

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	144 327 300	0
Mark	8	74 415 679	0
Maskiner och inventarier	9	7 294	0
		218 750 273	0
Summa anläggningstillgångar		218 750 273	0
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		34 591	0
Övriga fordringar	10	30 006	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	171 303	0
Avräkningskonto tidigare förvaltare		555 268	0
Avräkningskonto Ecuero Ekonomiförvaltning		622 839	0
		1 414 007	0
Kassa och bank		4 835 778	-1 900
Summa omsättningstillgångar		6 249 785	-1 900
Summa tillgångar		225 000 058	-1 900
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		121 266 120	0
Upplåtelseavgifter	13	939 716	0
Summa bundet eget kapital		122 205 836	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 300	11 022
Årets resultat		633 714	-13 322
Summa fritt eget kapital		631 414	-2 300
Summa eget kapital		122 837 250	-2 300
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	100 000 000	0
Mottagna depositioner		53 750	0
Summa långfristiga skulder		100 053 750	0

Balansräkning

	Not	2003-12-31	2002-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375 992	0
Skatteskulder		532 038	0
Övriga skulder	15	3 012	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 198 016	0
Summa kortfristiga skulder		2 109 058	400
Summa eget kapital och skulder		225 000 058	-1 900
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		118 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554).
Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas över balansräkningen.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.
Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2003-12-31	2002-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	3 303 222	0
Hysesintäkter bostäder	438 088	0
Hysesintäkter lokaler	208 901	0
Rabatt hyresint lok	-65 758	0
Hysesbortfall ./.	-4 216	0
Årsavgifter bostäder	947 336	0
Avsagda bostäder ./.	-20 000	0
El	1 241	0
Övriga ersättningar/intäkter	1 097	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 895	0
Fakt fastighetsskatt	2 615	0
Lokalhyresgaranti/medlemsavgifter	1 261 394	2 500
	6 076 815	2 500
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	488 162	0
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	136 232	0
Extradeb. entr fastighetsskötsel	50 678	0
Yttre renhållning och snöröjning	30 477	0
Fastighetsel	186 498	0
Uppvärmning	663 708	0
Vatten	201 543	0
Sophämtning	124 658	0
Driftskostnad egna lägenheter	3 100	0
Fastighetsförsäkringar	66 704	2 000
Kabel-TV	14 466	0
Fastighetsskatt	475 131	0
Övriga driftskostnader	2 500	2 000
	1 955 695	4 000

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	36 575	11 822
Styrelse och mötesarvode	58 333	0
Revisionsarvode	25 000	0
Sociala avgifter	17 543	0
Övr kostn ersättn	660	0
Förvaltningsarvode	33 908	0
Övriga externa tjänster	17 006	0
	189 025	11 822

5 Avskrivningar

Byggnad	562 700	0
Inventarier/verktyg enligt 5-årig plan	1 824	0
	564 524	0

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 562 700 kronor, vilket motsvarar 0,75 % av anskaffningsvärdet.

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 198 733	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	6 944	0
	2 205 677	0

7 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	144 890 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	144 890 000	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-562 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-562 700	0

Utgående bokfört värde 144 327 300 0

Taxeringsvärden byggnader	102 212 000	0
Taxeringsvärden mark	52 496 000	0
	154 708 000	0

8 Mark

Köpeskilling mark är fördelat enligt taxering 2003 (33,93% mark).

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	9 118	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 118	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-1 824	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 824	0

Utgående bokfört värde 7 294 0

10 Övriga fordringar

Momsfordran	30 006	0
-------------	--------	---

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	65 253	0
Övriga interimfordringar	106 050	0
	171 303	0

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång			11 022	-13 322
Ökning av insatskapital	121 266 120	939 716		
Disposition av föregående års resultat			-13 322	13 322
Årets resultat				633 714
Belopp vid årets utgång	121 266 120	939 716	-2 300	633 714

13 Upplåtelseavgifter

Hysesrätter har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 972 716 kronor .

Avgår kronor 33 000 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Östgöta Enskilda Bank - 3,86% - 2006-06-26	50 000 000	0
Östgöta Enskilda Bank - 4,29% - 2008-06-26	50 000 000	0
	100 000 000	0

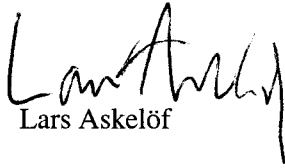
15 Övriga skulder

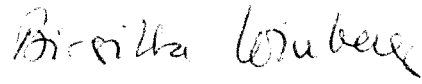
Övr kortfr skulder	3 012	400
--------------------	-------	-----

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	58 333	0
Upplupna sociala avgifter	17 543	0
Förutbetalda hyror och avgifter	650 419	0
Beräknat arvode för revision	25 000	0
Upplupen uppvärmning	219 251	0
Upplupna elavgifter	86 783	0
Upplupna reparationer/underhåll	151 480	0
Upplupna övriga kostnader	9 607	0
Förutbetald moms	-20 400	0
	1 198 016	0


Solna den 19 april 2004

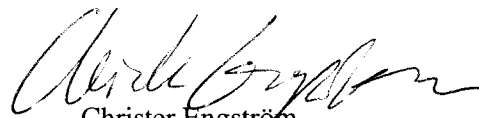

Lars Askelöf


Birgitta Winberg


Ingvar Hellman


Gert Lind

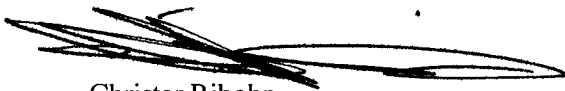

Ingela Cronstoe

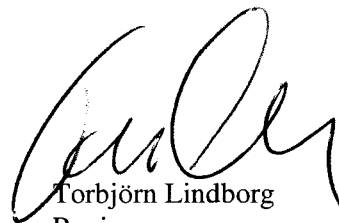

Christer Engström


Leif Håkansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 13 maj 2004


Christer Ribohn
Revisor


Torbjörn Lindborg
Revisor

4904 BRF ENTITAN I SOLNA

Solna

	RESULTAT 2002	RESULTAT 2003	BUDGET 2004
Hysesintäkter aviserade från Stena		3 303	0
Hysesintäkt bostäder		438	2 548
Hysesbortfall bostäder		-4	-116
Hysesintäkt lokal		143	1 126
Årsavgifter bostäder		948	5 756
Avsagda bostäder		-20	0
Elavgifter		1	10
Övriga intäkter		1	0
Fakturerade kostnader		3	0
Fakt fastighetsskatt		3	28
Säljgaranti		1 226	2 000
Medlemsavgifter		35	0
RÖRELSENS INTÄKTER	0	6 077	11 352
Fast.skötsel och städning entr.		136	600
Fast.skötsel entr. Utöver avtal		51	100
Obl ventilationskontroll/imkanaler		0	0
Yttre renhållning och snöröjning		28	60
Grovsopor		3	40
Rep/underhåll löpande		97	100
Rep/underhåll lokaler o hyreslgh		98	50
Rep/underhåll tvättstuga		0	10
Rep/underhåll lås & larm		56	5
Rep/underhåll el		69	0
Rep/underhåll hissar		135	100
Rep/underhåll planteringar		32	20
Planenligt underhåll att belasta årets resultat		0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan		0	3 440
Avgår att aktivera ./.		0	-3 320
Avgår uttag avsatta medel rep fond ./.			-120
Elavgifter		186	300
Uppvärmning		664	2 000
Vatten & avlopp		201	425
Renhållning, sotning		125	230
Städning av lägenhet		3	10
Försäkringar		67	140
Rep försäkringssk/självrisk		0	0
Kabel-tv		14	30
Fastighetsskatt		475	900

Lokalhyra	3	0
Övr driftkostnader	0	10
Kreditupplysning	1	2
Kontorsmatrl trycksaker	16	2
Telefon	1	2
Porto	1	1
Överlåtelse/pantkostnad	1	0
Styrelsearvode	58	100
Revisionsarvode	25	25
Förvaltningsarvoden	34	150
Förvaltningsarvoden utöver avtal	0	10
Adm. kontor, övrigt	17	30
Konsultarvode	15	20
Medlemsavgifter	2	4
Arb.giv. avgift.	18	20
Avskrivning byggnad	563	1 087
Avskrivning om- o tillbyggn	0	145
Avskrivning inv/anläggn.	2	44
RÖRELSENS KOSTNADER	0	3 197
RÖRELSENS RESULTAT	0	4 580
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-17	-50
Räntekostn./övr. finans kostn	2 199	4 075
Övr fin kostn	7	10
Statlig skatt	57	278
RESULTAT	0	267
Reservering till yttre reparationsfond	464	500
	0	-233

Genomsnittlig avgift per 03-12-31 uppgår till 435 kr/kvm.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Entitan i Solna

Org.nr 769606-7490

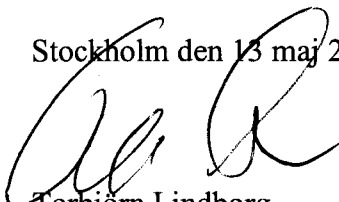
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Entitan i Solna för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2004


Torbjörn Lindborg
Internrevisor


Christer Ribohn
Godkänd revisor

Bostadsrättsföreningen: Entitan i Solna
Org.nr : 769606-7490

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2003

Vi har på särskilt uppdrag av Ecuro Ekonomiförvaltning AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2003. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och Ecuro Ekonomiförvaltning AB och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld Ecuro Ekonomiförvaltning.
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Kontroller av resultaträkningens poster mot uppställd budget.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
7. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller Ecuro Ekonomiförvaltning AB:s handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 17/7 2004

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor