

Brf Entitan i Solna

769606-7490

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under perioden 060101-060523 bestått av:

Ordinarie	Ingvar Hellman Birgitta Winberg Börje Bjurelov Jörgen Caceres Stefan Appelgren Monica Bernemo Mbanzi Moupundo	Ordf. 0601-0603 Vice ordf. Ordf. 0603-0605
Suppleanter	Gun-Britt Andersson Mehdi Motierasoul Monika Ström	

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-23 bestått av:

Ordinarie	Håkan Kronvall Göran Kaijser Gun-Britt Andersson Birgitta Winberg Kjell Johansson Monica Bernemo Mbanzi Moupundo	Ordf. Vice ordf.
Suppleanter	Ingvar Hellman Anders Rosqvist Monika Ström	Avgått 0608

Revisorer

Ordinarie	Christer Ribohn Krister Johanson	SET Revisions AB Föreningsrevisor
Suppleant	Danuta Kolmus-Boström	Avgått 0701

Valberedning

Stefan Appelgren
Mikael Burlin
Anne Naglo

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar beslutades vid årsstämman 2005-05-24 och vid extrastämman 2005-12-05 och har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-10.

Handwritten signatures and initials: HK, MW, MB, GBA, MW.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 2001 och fastigheten förvärvades 2003-06-26.

På fastigheten finns 2 st bostadshus och ett mellanhus innehållande 213 lägenheter och sammanlagt 16 lokaler, varav 39 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 13 914 kvm, eller 85 %, bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök
64 st 2 rum och kök
104 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

Varav uthyrt: 3 210 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 20 st överlåtelse ägt rum.

Upplåtelse

En hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt 2006-07-01.

Upplåtelsen har inbringat en köpeskilling på 1 200 000 kronor med avdrag för mäklararvode 33 000 kronor, detta har ökat eget kapital. Kostnaden för iordningställande av denna lägenhet har däremot belastat årets resultat.

Fastighetsförvaltning

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

Styrelsen har under året haft 21 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i Stockholms fastighetsägarförening.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Norrsidans Allservice. Alice Miljövård har skött trappstädningen fram till maj 06 därefter har KVK Lokalvård tagit över uppgiften.

Felanmälan har skett i egen regi genom Monica Bernemo.

Uppgifter om föreningen kan hämtas på vår hemsida, www.entitan1.se.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Vid årsskiftet var 64 % av lokalytan uthyrd Hyresgaranti från föregående fastighetsägare gällde t o m 2006-06-01. Förhandlingar pågår om uthyrning av resterande ytor. Utarbetande av lokalplan pågår, bl. a för att utreda uthyrningsbar yta.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden.

Under året har banklån på 10 Mkr. amorterats.

Årets resultat har belastats med en avskrivning av byggnadernas värde med 1 086 675 kr.

Beviljad checkräkningskredit på 7,0 Mkr har ej utnyttjats. Ej heller ett lånelöfte om 10,0 Mkr.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 4 718 kvm lokalytor.

Föreningen betalar moms med 25% på alla kostnader som berör enbart bostäderna, med 0% på allt som enbart berör lokalerna och 19,5% på sådana kostnader som berör hela fastigheten.

Handwritten signatures and initials:
Vejb
HK
GPA
BTS
bu
Lm.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 74 558 156 (72 053 597) kronor per den 31 december 2006. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2006-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen per 2005-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-3 262 826
årets resultat	- 180 982
	-3 443 808

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	496 200
i ny räkning överföres	-3 940 008
	-3 443 808

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966 och totala taxeringsvärdet 2004-2006, 165 400 000 kronor.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,5 % för inkomståret 2006 och sänks för inkomståren 2007-2008 till 0,4 %. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 % även i fortsättningen.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten gällande bostadsdelen och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 376 598 kronor. Här ingår kostnader för uppenovering av lägenheter inför försäljning med 155 906 kronor, försäljningsintäkten däremot bokförs mot insatser/upplåtelseavgift under bundet eget kapital.

Föreningen har erhållit 263 250 kronor avseende skattereduktion för byggnadsarbete hissars k rotavdrag.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 205 078 kronor varav 62 841 kronor tillkommande arbete avseende byte värmeväxlare har aktiverats och skrivs av på 10 år

Därutöver har ett omfattande förberedelsearbete genomförts för de kommande projekten vad gäller balkonger, våtrum och stammar, och en kartläggning av övrigt underhållsbehov av fastigheten inkl. värme och ventilation.

Handwritten signatures and initials:
HK
GPA
DW