

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Entitan i Solna**

769606-7490

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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.

#### 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.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

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 23 lokaler, varav vid årets slut 28 hyreslägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 14 683 kvm, eller 89 %, bostadsrätter. Vilket innebär att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### 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 uthyrningsbar lokalyta: 4 480 kvm, varav uthyrt: 4 273 kvm

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 100101- 100428 bestått av:

Ordinarie	Daniel Pettersson	Ordf.
	David Säfvestad	Vice ordf.
	Gun-Britt Andersson	
	Birgitta Winberg	
	Kjell Johansson	
	Jan Nyberg	
Suppleanter	Hans Byström	
	Britta Bergström	

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "PB", "JL", "SAC", and other illegible marks.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-28 bestått av:

Ordinarie	Daniel Pettersson	Ordf.
	Gun-Britt Andersson	
	Mikael Bramert	Vice ordf.
	Nina Frödin	
	Jan Nyberg	
	Madeleine Ahlberg	
	Johan Berglund	
Suppleanter	Hans Byström	
	Kerstin Dahlgren Drakare	

### **Revisorer**

Ordinarie	Richard Nygren	avsade sig uppdraget
	Ulrika Philipson	Föreningsrevisor
Suppleant	Magnus Eriksson	Föreningsrevisor

Vid extra stämma 2010-10-18 valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

### **Valberedning**

Ingvar Hellman  
Marie Holmberg  
Anita Nyberg

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum.

### **Upplåtelse**

3 hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt under 2010.

Upplåtelsen har inbringat en köpeskilling på 4 764 700 kronor med avdrag för mäklararvode 134 887 kronor, detta har ökat bundet eget kapital. Kostnaden för iordningställande av lägenheterna, 156 681 kronor har däremot belastat årets resultat.

### **Fastighetsförvaltning**

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

Styrelsen har under året haft 28 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services Uppsala.

Fastighetsskötseln och felanmälan har ombesörjts av Sten Forsberg via Hufvudsta Bygg och Fastighetsservice. KVK Lokalvård har skött städningen.

Uppgifter om föreningen kan hämtas på vår hemsida, [www.entitanisolna.se](http://www.entitanisolna.se)

### **Försäkring**

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

SB  
AF  
MS  
JPA

### **Ekonomi**

Vid årsskiftet var 89 % av lokalytan uthyrd. Förhandlingar pågår kontinuerligt om uthyrning av ytterligare lokalytor.

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

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

Av beviljad checkräkningskredit på 10,0 Mkr har 4 085 902 kronor utnyttjats vid årets slut. Det nuvarande lånet på 50,0 Mkr hos Östgöta Enskilda Bank är ett s.k. swaplån till 120322 med en fast ränta av 4,22% Lån på 10 Mkr i Swedbank med fast ränta till 110630 till 4,21 %. Lån på 10 Mkr i Stadshypotek med fast ränta till 150930 till 3,45 %. Dessutom har 10 Mkr lånats från Nordea till rörlig ränta.

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 20,5% på sådana kostnader som berör hela fastigheten.

### **Finansiering av större projekt**

Badrumsprojektet avslutades under 2010, sammanlagt har medlemmarna debiterats 12 238 988 kronor. Hyresgästernas badrum har finansierats av föreningen med en kostnad om 4 128 375 kronor. Balkongprojektet påbörjades under 2009, och hittills har medlemmarna debiterats 10 400 575 kronor, vilket liksom i badrumsprojektet har varit en kostnadseffektiv princip både ur ränte- och skattesynpunkt.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1966 och totala taxeringsvärdet 2010, 244 200 000 kronor.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 272 001 kronor, (213 lägenheter \* 1 277:- = 272 001 kronor, jämfört med 0,4% av 212 000 000 kronor = 848 000:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 256 330 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 316 534 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden.

### **Väsentliga händelser under 2010**

#### **Fastighet**

Enligt motion och stämmobeslut har en dörr nyinstallerats mellan övre källare och våningsplan 1 i port 18.

Upphandling avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel påbörjades.

För att förbättra framkomligheten utanför B-huset, skrev föreningen ett avtal med Europark.

Fast avtal har tecknats för fjärrvärme med Norrenergi för tre år fram till 2013-12-31.

Handwritten signatures and initials, including "SB" and "PA".

Lantmäteriet har upprättat ett nationellt lägenhetsregister. Det innebar att föreningen satte upp skyltar med lantmäteriets nya lägenhetsnummer bredvid det gamla numret vid varje ytterdörr.

Ett vattenreningsystem har installerats i vår fastighet, dels för värmesystemet och dels för tappvattnet. Syftet med systemet är att förlänga vatten- och värmerörens livslängd och få ett bättre fungerande värmesystem genom att avlagringar och smuts över tid försvinner ur systemet. Två städdagar har genomförts med korvgrillning och samkväm.

#### **Lokaler**

En fortsatt omdisponering av föreningens lokalutrymmen har genomförts. Gamla Vårdcentralen på Krysshammarvägen 12A 1tr har flyttat ut och ersatts av en ny vårdcentral som drivs i privat regi. Vårdfokus har även ökat med tillskott av en fotvårdsspecialist som hyresgäst. Övriga lokaler på Krysshammarvägen 12A, 1tr har anpassats för att erbjuda nya uthyrningsytor. Andelen uthyrda ytor har ökat under året och är numera 4273 kvm av totalt uthyrningsbara 4480 kvm (95%).

I mellanhuset 12A har entréplanet fräschats upp. Nya enhetliga postboxar samt ny namntavla har satts upp. En trappa upp har en korridor snyggats upp med målning av väggar, inlagd golvbeklädnad och montering av gummisocklar samt viss elektrisk installation har färdigställts.

Två nya garageportar har installerats vid Krysshammarvägen 12A och 12B.

#### **Balkonger**

Balkongprojektets byggnationer har avslutats och slutbesiktning har utförts och godkänts. Eftersom arbetet bitvis varit kraftigt försenat jämfört med ursprunglig tidplan har förening ställt krav om vite på entreprenören Stark Fasadenovering. En uppgörelse är i skrivandets stund ej nådd och denna process kommer fortsätta under 2011.

#### **Målningsarbeten**

På samtliga våningsplan i båda husen har tak och väggar målats. Även i de nedre källargångarna har tak, väggar, golv samt källardörrar målats.

#### **Fastighetsnät - Bredband**

Föreningen tecknade avtal med Telia för installation av fastighetsnät med bredbandsanslutning i samtliga lägenheter och lokaler.

Installationen i fastigheten var den första i Sverige som Telia kunde erbjuda upp till 1000Mbits bredbandsuppkoppling med möjlighet till tv och telefoni.

#### **Förhandling med hyresgästföreningen**

Sedvanliga hyresförhandlingar har genomförts med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna.

#### **Planerat för 2011**

#### **Balkonger**

Kvarvarande anmärkningar kommer att åtgärdas, samt kvarvarande ekonomiska mellanhavanden regleras gentemot entreprenören.

#### **Lokaler**

Fortsatt omdisponering av lokalytor fortgår och under året beräknas en uthyrningsgrad på 100% uppnås.

#### **Sophantering**

Ett nytt nedgrävt avfallssystem är under upphandling. Systemet inkluderar även källsortering av matavfall och väntas vara i bruk till sommaren 2011.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "SB", "PA", "DP", and "JAB".

### Fastigheten

Styrelsen har nu tecknat avtal med Storholmen för föreningens tekniska förvaltning. Avtalet innebär att det är Storholmen styrelsen kommer att vända sig till i alla frågor av teknisk natur. För de boende är den största skillnaden att felanmälan och fastighetskötsel kommer att hanteras av Storholmen fortsättningsvis. Upphandlingen slutfördes efter en process där 5 olika förvaltare granskats närmare. Det är styrelsens förhoppning, att med stöd av ett gediget tekniskt kunnande, snabbare och mer kostnadseffektivt hantera frågor av teknisk natur som rör vår fastighet.

Förbättringsarbeten med ventilationssystemet kommer utföras under året.

Två städdagar planeras med korvgrillning och samkväm.

En brandskyddsinspektion av lokalerna i Krysshamarvägen 12A,1 tr har nyligen genomförts. Protokoll från inspektionen har i dagsläget ej erhållits.

### Förhandling med hyresgästföreningen

Sedvanliga hyresförhandlingar kommer att genomföras med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna. Förhandlingar kommer dessutom att ske enskilt för varje hyresrätt bl.a. med hänsyn till den balkongreovering som utförts.

### Årsavgifter och bostadshyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010.

Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 457 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för bostäder per 2010-12-31 uppgår till 908 kr/kvm

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2011 = 1 070 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2011 = 428 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Faktureringsavgift uttages med 125 kronor.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Föreningens intäkter	11 485 818	10 943 826	11 185 519	10 978 572	11 050 986
Resultat exkl. avskrivningar	791 994	625 593	957 841	1 079 505	1 164 674
Resultat efter finansnetto	-775 621	-717 337	-263 182	-226 160	168 554
Reservering yttre reparationsfond	732 600	640 800	640 800	640 800	496 200
Saldo yttre reparationsfond	858 640	577 116	1 023 120	869 155	226 728
Lån per kvm yta	4 017	3 759	3 979	4 185	4 185
Kassalikviditet (%)	43	37	58	184	138
Årsavgift bostäder kronor/kvm	457	457	457	457	457
Hyra bostäder kronor/kvm	908	889	862	841	841

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "OP" and "SB".

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-7 538 141
årets förlust	-775 621
	<b>-8 313 762</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	732 600
i ny räkning överföres	-9 046 362
	<b>-8 313 762</b>

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

PA  
SB  
MB  
MA

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	11 485 818	10 943 826
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 441 668	-563 698
Driftkostnader	3	-5 104 216	-5 375 923
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-1 149 662	-1 144 085
Avskrivningar	5	-1 567 615	-1 348 076
Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader	6	0	-60 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 222 657</b>	<b>2 452 043</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	23 822	19 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 022 099	-3 188 947
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-775 621</b>	<b>-717 337</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-775 621</b>	<b>-717 337</b>
Statlig skatt		0	-5 146
<b>Årets resultat</b>		<b>-775 621</b>	<b>-722 483</b>

BB  
JB  
DP  
JAB



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	143 121 876	140 370 780
Mark		74 415 679	74 415 679
Pågående om- och tillbyggnader	10	10 849 008	6 526 150
Maskiner och inventarier	11	190 167	249 306
		<b>228 576 730</b>	<b>221 561 916</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 576 730</b>	<b>221 561 916</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 446	206 502
Kundfordringar	12	897 950	578 090
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 292 035	1 457 518
Övriga fordringar	13	112 404	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 019	72 873
		<b>2 436 854</b>	<b>2 315 014</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		28 290	49 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 465 144</b>	<b>2 364 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 041 874</b>	<b>223 926 286</b>

137  
J.B.  
L.P. 23/11/10  
M.H.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		134 071 130	132 307 625
Upplåtelseavgifter	16	17 394 794	14 528 486
Yttre reparationsfond		858 640	577 116
		<b>152 324 564</b>	<b>147 413 227</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 538 141	-6 534 134
Årets resultat		-775 621	-722 483
		<b>-8 313 762</b>	<b>-7 256 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 010 802</b>	<b>140 156 609</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	17	4 085 902	502 232
Fastighetslån	18	80 000 000	80 000 000
Mottagna depositioner		200 735	797 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 286 637</b>	<b>81 299 386</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 114 101	593 598
Skatteskulder		0	32 592
Övriga skulder		0	50 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 630 334	1 793 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 744 435</b>	<b>2 470 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 041 874</b>	<b>223 926 286</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	100 000 000
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket		18 000 000	18 000 000
		<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster			-775 621	-717 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20		1 116 539	256 125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>			<b>340 918</b>	<b>-461 212</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kundfordringar			-126 804	212 110
Förändring av kortfristiga fordringar			-160 519	-2 730
Förändring av leverantörsskulder			520 503	522 577
Förändring av kortfristiga skulder	21		-246 359	15 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			<b>327 740</b>	<b>286 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22		-8 582 429	-1 961 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-8 582 429</b>	<b>-1 961 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Långfristiga skulder	23		2 987 251	-4 394 871
Förändring eget kapital	24		4 629 813	6 447 677
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>7 617 064</b>	<b>2 052 806</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-637 625</b>	<b>378 433</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	25			
Likvida medel vid årets början			1 506 875	1 128 441
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			<b>869 249</b>	<b>1 506 875</b>

00  
 JB  
 SP  
 CP  
 JAA

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	150 år
Inventarier	5-10 år
Hissar	20 år
Badrum	20 år
Balkong	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller fr.o.m. i år även för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

CO  
SB  
ES  
1994

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	1 715 597	1 853 935
Hysesintäkter lokaler	3 305 557	2 680 105
Hysesintäkter övriga objekt	1 050	6 650
Fastighetsskatt	86 206	186 996
Årsavgifter bostäder	6 687 372	6 563 645
Rabatter ./.	-287 262	-93 444
Hysesbortfall ./.	-142 946	-326 818
Debiterade avgifter	77 781	34 874
Ersättningar och intäkter	5 964	3 501
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 098	34 382
Övriga rörelseintäkter	400	0
	<b>11 485 817</b>	<b>10 943 826</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	1 256 330	563 698
Underhåll badrum	0	1 086 805
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	316 534	0
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-131 196	
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	-1 086 805
	<b>1 441 668</b>	<b>563 698</b>

08  
SB  
DP  
JPA

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	503 192	499 133
Obligatorisk ventilationskontroll	0	130 575
Besiktning/serviceavtal	1 792	24 968
Energideklarationer	0	28 931
Yttre skötsel/snöröjning	118 381	129 388
Fastighetsel	566 723	468 860
Uppvärmning	2 341 418	2 048 878
Vatten	294 063	266 123
Sophämtning	262 738	268 639
Container/grovsopor	23 252	46 607
Fastighetsförsäkring	149 390	135 532
Självrisk/reparation försäkringsskador	81 574	571 407
Kabel-TV och internet	45 720	57 358
Arvode teknisk förvaltning	56 422	56 354
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	594 001	606 936
Övriga driftkostnader	65 550	36 234
	<b>5 104 216</b>	<b>5 375 923</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	123 367	143 927
Hyses- och kundförluster	0	124 199
Styrelse- och mötesarvoden	200 000	200 000
Revisionsarvode	49 548	34 680
Sociala avgifter	56 335	26 846
Förvaltningsarvode	158 412	153 624
Konsultarvoden	553 196	452 490
Övriga externa tjänster	8 804	8 319
	<b>1 149 662</b>	<b>1 144 085</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	1 086 675	1 086 675
Hissrenovering år 6/20	156 242	156 242
Ombyggnad förråd till miljörum år 7/10	3 750	3 750
Värmeväxlare år 6/10	38 026	38 026
Förråd år 3/5	4 244	4 244
Inventarier/maskiner enligt 10-årig plan	59 139	59 139
Badrumsprojekt år 1/20	206 419	0
Garageportar år 1/10	13 120	0
	<b>1 567 615</b>	<b>1 348 076</b>

BT  
SB  
175  
OR  
1/10

Avskrivning av byggnadens bokförda värde har skett med 1 086 675 kronor, vilket motsvarar 0,75 % av anskaffningsvärdet.

**Not 6 Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader**

	2010	2009
Ersättning för tidig avflyttning, Glory Trade	0	60 000
	0	60 000

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Ränteintäkter	23 819	19 567
Överskatteränta ej skattepliktig	3	0
	23 822	19 567

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010	2009
Räntekostnader	1 460 485	1 853 432
Räntekostnader SWAP	1 545 885	1 318 318
Övriga skuldrelaterade poster	15 730	17 197
	3 022 100	3 188 947

**Not 9 Byggnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	148 453 821	148 453 821
Nyanskaffningar	131 196	
Omklassificeringar	4 128 375	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 713 392</b>	<b>148 453 821</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 083 040	-6 794 103
Årets avskrivningar enligt plan	-1 508 476	-1 288 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 591 516</b>	<b>-8 083 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 121 876</b>	<b>140 370 781</b>
Taxeringsvärden byggnader	154 200 000	130 600 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	83 000 000
	<b>244 200 000</b>	<b>213 600 000</b>

AA  
SB  
M  
DP  
14/12  
15/12

**Not 10 Pågående om- och tillbyggnad**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 526 150	4 565 150
Nyanskaffningar	7 704 608	1 961 000
Omklassificeringar	-4 128 375	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 102 383</b>	<b>6 526 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 102 383</b>	<b>6 526 150</b>

**Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 500	600 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>600 500</b>	<b>600 500</b>
Ingående avskrivningar	-351 194	-292 055
Årets avskrivningar	-59 139	-59 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-410 333</b>	<b>-351 194</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 167</b>	<b>249 306</b>

**Not 12 Kundfordringar**

Fakturerade ej betalda badrumsfakturor samt balkongfakturor ingår med 317 250 respektive 580 700 kronor.

**Not 13 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran skattekonto	5 186	31
Skattefordran	103 230	0
Momsfordran	3 988	0
<b></b>	<b>112 404</b>	<b>31</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	76 516	72 873
Förutbetald räntekostnader	44 503	
<b></b>	<b>121 019</b>	<b>72 873</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JG", "OF", and "MB".



### Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 307 625	14 528 486	577 116	-6 534 134	-722 483
Ökning av insatskapital	1 763 505	2 866 308			
Årets ianspråktagande			-451 076	451 076	
Årets reservering			732 600	-732 600	
Disposition av föregående års resultat:				-722 483	722 483
Årets resultat					-775 621
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>134 071 130</b>	<b>17 394 794</b>	<b>858 640</b>	<b>-7 538 141</b>	<b>-775 621</b>

### Not 16 Upplåtelseavgifter

Under åren 2003 - 2010 har hyresrätter ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 18 290 846 kronor.

Avgår 896 052 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

### Not 17 Checkräkningskredit

Föreningen är beviljad en kredit på 10 000 000 kronor. Utnyttjat belopp per 10-12-31 är 4 085 902:-

### Not 18 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Östgöta Enskilda Bank - 4,22 % - 2012-03-22	50 000 000	50 000 000
Swedbank - 4,21 % - 2011-06-30	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek - rörlig ränta	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek - 3,45 % - 2015-09-30	10 000 000	0
Nordea Hypotek - rörlig ränta	0	10 000 000
Checkräkningskredit	4 085 902	502 232
	<b>84 085 902</b>	<b>80 502 232</b>

10  
JB  
M.S.  
100  
10/12/10

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	116 667	116 667
Upplupna sociala avgifter	40 427	38 542
Upplupna räntekostnader	102 736	31 250
Förskottsbetalda hyror/avgifter	708 374	1 081 827
Upplupna reparationskostnader	46 971	2 688
Upplupna uppvärmningskostnader	359 317	310 652
Upplupna elavgifter	57 973	55 284
Upplupna renhållningsavgifter	48 651	3 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 218	117 041
Beräknat arvode för revision	42 000	36 000
	<b>1 630 334</b>	<b>1 793 304</b>

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Avskrivningar	1 567 615	1 348 076
Uttag yttre reparationsfond	0	-1 086 805
	<b>1 567 615</b>	<b>261 271</b>

**Not 21 Förändring av kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

PP  
SB  
Ulf  
1/12  
1/12

**Not 22 Investeringar i materiella anläggningstillgångar**

	2010-12-31	2009-12-31
Investeringar i byggnad/mark	-7 835 804	-1 961 000
<b>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 835 804</b>	<b>-1 961 000</b>

**Not 23 Upptagna lån**

	2010-12-31	2009-12-31
Upptagna lån (checkräkning)	3 583 670	0
Amortering av lån	0	-5 057 230
Mottagna depositioner		662 360
Återbetalda depositioner	-596 419	
	<b>2 987 251</b>	<b>-4 394 870</b>

**Not 24 Förändring eget kapital**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplåtelseavgift	3 001 195	4 043 405
avgår försäljningskostnader ./.	-134 887	-182 323
Inbetalda insatser	1 763 505	2 586 595
	<b>4 629 813</b>	<b>6 447 677</b>

**Not 25 Likvida medel**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	28 290	49 356
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 292 035	1 457 518
	<b>1 320 325</b>	<b>1 506 874</b>

BR  
B  
D  
K  
S

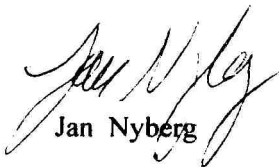
Solna den 1 april 2011



Daniel Pettersson



Gun-Britt Andersson



Jan Nyberg



Mikael Bramert



Nina Frödin



Madeleine Ahlberg



Johan Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2011.

Öhrlings Pricewaterhouse Cooper AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Ulrika Philipson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna**

Organisationsnummer 769606-7490

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 19 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



Ulrika Philipson  
Boenderevisor



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

### Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

Vi har på särskilt uppdrag av ISS Facility Services granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01–2010-12-31. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Facility Services 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 ISS Facility Services
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Facility Services handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 10 / 3 2011

PricewaterhouseCoopers

Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor