

Årsredovisning
för
Brf Entitan i Solna

769606-7490

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 25 hyreslägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 14 954 kvm, eller 91 %, 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 uthyrningsbar lokalyta: 4 496 kvm, varav uthyrt: 4 302 kvm

Styrelse

Styrelsen har under perioden 110101- 110504 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

08

Handwritten signatures and initials, including "SB", "Z", "W", and "M".

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-04 bestått av:

Ordinarie	Lars Lindberg	Ordf.
	Nina Frödin	Vice ordf.
	Johan Berglund	
	Birgitta Winberg	
	Jan Nyberg	
	Ingvar Hellman	
	David Säfvestad	

Suppleanter	Nadja Mirghasemi
	Hanna Griffiths

Revisorer

Ordinarie	Per Andersson	PWC
	Magnus Eriksson	Föreningsrevisor
Suppleant	Ulla Kaijser	Föreningsrevisor

Valberedning

Marie Holmberg
Hans Byström
Gun-Britt Andersson

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 23 st överlåtelser ägt rum.

Upplåtelser

3 hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt under 2011.

Upplåtelsen har inbringat en köpeskilling på 7 280 000 kronor med avdrag för mäklararvode 127 460 kronor, detta har ökat bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

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

Styrelsen har under året haft 26 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 Hufvudsta Bygg och Fastighetsservice fram till 31/5. Efter 1/6 är det Storholmens teknik AB. KVK Lokalvård har skött städningen.

Den administrativa hanteringen av kansliet har skötts av företaget Simba.

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

Försäkring

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "BB", "AS", "SB", "h", "hw", and "DS".

Ekonomi

Vid årsskiftet var 96 % av lokalytan uthyrd. Förhandlingar pågår kontinuerligt om uthyrning av ytterligare lokalytor.

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

Av beviljad checkräkningskredit på 10,0 Mkr har 4 009 767 kronor utnyttjats vid årets slut. Det nuvarande lånet på 50,0 Mkr hos Danske Bank är ett s.k. swaplån till 120330 med en fast ränta av 4,22%. Lån på 20 Mkr i Stadshypotek, 10 Mkr med fast ränta till 150930 till 3,45 % och 10 Mkr med fast ränta till 120330 till 3,28%.

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 21 % på sådana kostnader som berör hela fastigheten.

Finansiering av större projekt

Badrumsprojektet avslutades under 2010 till en sammanlagd kostnad om 16 367 363 kronor varav har medlemmarna debiterats 12 349 914 kronor, resterande avser hyresgästernas badrum samt projektledning och juristkostnader.

Balkongprojektet avslutades under 2011 till en sammanlagd kostnad om 20 963 401 kronor varav har medlemmarna debiterats för utbyggnad och inglasning och övrigt tillval med 12 467 009 kronor, resterande avser renovering av samtliga balkonger och hyresgästernas utbyggnad och inglasning samt projektledning och juristkostnader.

Finansiering av båda projekten har skett i överensstämmelse enligt tidigare stämmobeslut och har visat sig vara en kostnadseffektiv princip både ur ränte- och skattesynpunkt.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt och inkomstskatt

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

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 277 326 kronor, (213 lägenheter * 1 302:- = 277 326 kronor, jämfört med 0,4% av 212 000 000 kronor = 848 000:-).

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 306 554 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 076 441 kronor.

Väsentliga händelser under 2011

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten, med korvgrillning och samkväm.

Förhandling med hyresgästföreningen

Sedvanliga hyresförhandlingar har genomförts med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna och det ledde till en generell höjning med 2,7 % fr o m den 1 juli 2011. Och för berörda hyresrätter dessutom höjning med 250:-/mån för badrumsrenovering och 250:-/mån för balkongutbyggnad inklusive inglasning, från och med respektive färdigställandedatum.



Fastighet

- * Upphandling av teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och felanmälan. Föreningen har idag ett löpande avtal med Storholmen Teknik AB. En fastighetsbesiktning genomfördes i september av Storholmen.
- * Upphandling av hisservice. Föreningen har från januari 2012 ett serviceavtal med JURK Service AB.
- * Renovering och omläggning av stentrappan mellan port 18 och 20 samt lagt stenar in mot husväggen.
- * Arbetet med genomgång av ventilationen påbörjades, för att under 2012 få en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) både vad gäller bostäder och föreningens lokaler.
- * En ny avfallsanläggning togs i bruk under hösten som även inkluderar källsortering av matavfall.
- * Iordningställande av en parkeringsplats utanför Krysshammarvägen 14 för en av föreningens lokalhyresgäster.
- * Diskussioner påbörjades om åtgärder och renovering av innergården.

Lokaler

- * En fortsatt omdisponering av föreningens lokalutrymmen har gjorts samt fortsatt arbete med att fräscha upp utrymmen på Krysshammarvägen 12 A 1tr.
- * Andelen uthyrda ytor har ökat under året och är numera 96 % av total uthyrningsbara 4 496 kvm.

Balkonger

- * Slutförhandlingar för balkongprojektet är genomförda med Stark Fasadrenovering och en uppgörelse är nådd. Enstaka åtgärder kvarstår.

Planerat för 2012

Två städdagar planeras, en på våren och en på hösten, med korvgrillning och samkväm. Sedvanliga hyresförhandlingar kommer att genomföras med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna för 2012.

Fastighet

- * Fortsatt arbete med ventilation och en godkänd OVK samt byte av fläktar i några portar.
- * Dränering av kryppgrunder under hus A.
- * Förbättrad cykelförvaring samt iordningställande av tak över cykelställ.
- * Rörinventering, filmning och spolning av stammar.
- * Renovera taket på B-huset.
- * Iordningsställande av markytor och plantering utanför Krysshammarvägen 20-22.
- * Injustering av vattenburna värmesystemet.
- * Projektering för renovering av innergården som inkluderar åtgärder av fastighetens tätskikt mot underliggande lokaler och huskroppar.
- * Målning av undertak utanför portar samt förbättrad belysning.
- * Renovering av vissa hissar.

Lokaler

- * Uppfräschning av lokaler i korridor Krysshammarvägen 12 A, 1 tr samt byte av markiser.
- * Fortsatt omdisponering av lokalytor för ökad uthyrningsgrad.
- * Åtgärder brandskydd Krysshammarvägen 12 A.
- * Utveckla det Systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

00



Ekonomi

Vi har flyttat vår checkräkningskredit till Handelsbanken, den 1 februari 2012, från Danske Bank och minskat den till 5 miljoner från tidigare 10 miljoner.

Årsavgifter och bostadshyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 457 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för bostäder per 2011-12-31 uppgår till 1 056 kr/kvm

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2012 = 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2012 = 440 kr vid varje pantsättning.

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

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Föreningens intäkter	11 427 968	11 485 818	10 943 826	11 185 519	10 978 572
Resultat exkl. avskrivningar	1 512 432	791 994	625 593	957 841	1 079 505
Resultat efter finansnetto	-568 377	-775 621	-717 337	-263 182	-226 160
Reservering yttre reparationsfond	732 600	732 600	640 800	640 800	640 800
Saldo yttre reparationsfond	1 403 106	858 640	577 116	1 023 120	869 155
Lån per kvm yta	3 534	4 017	3 759	3 979	4 185
Kassalikviditet (%)	54	43	37	58	184
Årsavgift bostäder kronor/kvm	457	457	457	457	457
Hyra bostäder kronor/kvm	1 056	908	889	862	841

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-8 858 229
årets förlust	-568 377
	-9 426 606
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 426 606
	-9 426 606

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

ba
bes
DS

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	11 427 968	11 485 818
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-521 574	-1 441 668
Driftskostnader	3	-5 161 667	-5 104 216
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-1 159 232	-1 149 662
Personalkostnader		-55 000	0
Avskrivningar	5	-2 057 116	-1 567 615
Resultat före finansiella poster		2 473 379	2 222 657
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	48 993	23 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 181 708	-3 022 099
Resultat efter finansiella poster		-659 335	-775 621
Resultat före skatt		-659 335	-775 621
Statlig skatt	8	90 958	0
Årets resultat		-568 377	-775 621

PP

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	149 294 498	143 121 876
Mark		74 415 679	74 415 679
Markanläggningar	10	775 279	0
Pågående om- och tillbyggnader	11	129 068	10 849 008
Maskiner och inventarier	12	131 028	190 167
		224 745 552	228 576 730

Summa anläggningstillgångar

224 745 552 228 576 730

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		129 685	13 446
Kundfordringar	13	956 404	897 950
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		715 432	1 292 035
Övriga fordringar	14	3 715	112 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 454	121 019
		1 886 690	2 436 854

Kassa och bank

Kassa och bank		5 216	28 290
----------------	--	-------	--------

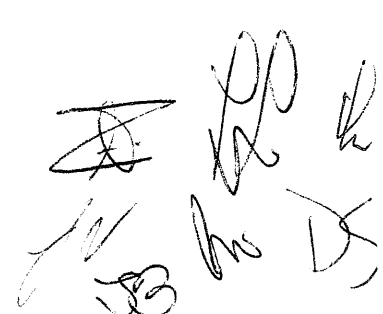
Summa omsättningstillgångar

1 891 906 2 465 144

SUMMA TILLGÅNGAR

226 637 458 231 041 874

PP

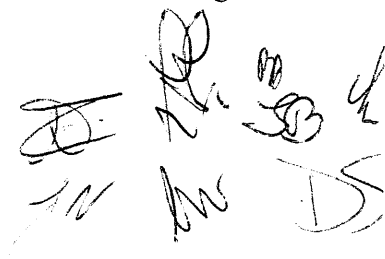


Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		136 539 455	134 071 130
Upplåtelseavgifter	17	21 624 059	17 394 794
Yttre reparationsfond		1 403 106	858 640
		159 566 621	152 324 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 858 229	-7 538 141
Årets resultat		-568 377	-775 621
		-9 426 606	-8 313 762
Summa eget kapital		150 140 015	144 010 802
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18	4 009 767	4 085 902
Fastighetslån	19	70 000 000	80 000 000
Mottagna depositioner		315 578	200 735
Summa långfristiga skulder		74 325 345	84 286 637
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 668	1 114 101
Skatteskulder		47 164	0
Övriga skulder		89 446	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 745 821	1 630 334
Summa kortfristiga skulder		2 172 099	2 744 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 637 458	231 041 874
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	100 000 000
Datantantbrev registrerade hos Lantmäteriverket		18 000 000	18 000 000
		118 000 000	118 000 000

Ansvarsförbindelser

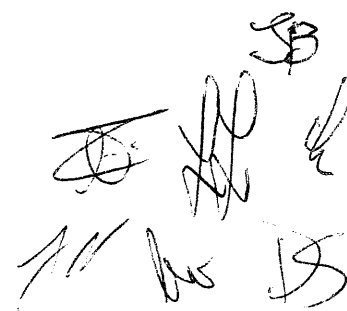
Inga

Inga



Kassaflödesanalys	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-659 335	-775 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	2 057 116	1 567 615
Återbetalad inkomstskatt		90 958	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 488 739	791 994
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		287 688	-126 804
Förändring av kortfristiga fordringar		148 254	-160 519
Förändring av leverantörsskulder		-77 808	-226 122
Förändring av kortfristiga skulder	22	252 097	-246 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 098 970	32 191
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	110 105	-7 835 804
Kassaflöde från investeringsverksamheten		110 105	-7 835 804
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder	24	-9 961 292	2 987 251
Förändring eget kapital	25	7 152 540	4 629 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 808 752	7 617 064
Årets kassaflöde		-599 677	-186 549
Likvida medel vid årets början	26		
Likvida medel vid årets början		1 320 325	1 506 875
Likvida medel vid årets slut		720 648	1 320 325

OP



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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	133 år
Inventarier	5-10 år
Hissar	20 år
Badrum	20 år
Balkong	20 år
Avfallsanläggning	10 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.

00

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	1 544 362	1 715 597
Hysesintäkter lokaler	3 387 155	3 305 557
Hysesintäkter övriga objekt	0	1 050
Fastighetsskatt	41 354	86 206
Årsavgifter bostäder	6 785 714	6 687 372
Rabatter ./.	-339 236	-287 262
Hysesbortfall ./.	-110 145	-142 946
Debiterade avgifter	82 117	77 781
Ersättningar och intäkter	13 677	5 964
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 970	36 098
Övriga rörelseintäkter	0	400
	11 427 968	11 485 817

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	306 554	1 256 330
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 076 441	316 534
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-861 421	-131 196
	521 574	1 441 668

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	511 820	503 192
Obligatorisk ventilationskontroll	81 940	0
Besiktning/serviceavtal	64 807	1 792
Yttre skötsel/snröjning	109 331	118 381
Fastighetsel	576 196	566 723
Uppvärmning	2 206 045	2 341 418
Vatten	248 884	294 063
Sophämtning	272 254	262 738
Container/grovsopor	26 934	23 252
Fastighetsförsäkring	155 710	149 390
Självrisk/reparation försäkringsskador	165 790	81 574
Kabel-TV och internet	48 154	45 720
Arvode teknisk förvaltning	12 307	56 422
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	599 326	594 001
Övriga driftkostnader	82 169	65 550
	5 161 667	5 104 216

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	72 621	123 367
Hyses- och kundförluster	1 373	0
Styrelse- och mötesarvoden	200 000	200 000
Revisionsarvode	81 351	49 548
Sociala avgifter	43 785	56 335
Förvaltningsarvode	168 380	158 412
Konsultarvoden	591 127	553 196
Övriga externa tjänster	595	8 804
	1 159 232	1 149 662

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	1 086 675	1 086 675
Hissrenovering år 7/20	156 242	156 242
Ombyggnad förråd till miljörum år 8/10	3 750	3 750
Värmeväxlare år 7/10	38 027	38 026
Förråd år 5/5	4 243	4 244
Inventarier/maskiner enligt 10-årig plan	59 139	59 139
Badrumsprojekt år 2/20	200 581	206 419
Garageportar år 2/10	13 120	13 120
Avfallsanläggning år 1/10	86 142	0
Balkongprojekt år 1/20	424 820	0
Badrumsombyggnad lght 833 år 1/20	8 069	0
	2 080 808	1 567 615

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	45 315	23 819
Överskatteränta ej skattepliktig	3 678	3
	48 993	23 822

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	2 150 780	1 460 485
Räntekostnader SWAP	1 015 888	1 545 885
Övriga skuldrelaterade poster	15 040	15 730
	3 181 708	3 022 100

Handwritten signatures and initials:
JS, MS, JB, K, D

Not 8 Statlig skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Beslut om återbetalning avseende statlig skatt för perioden 2008-2010 har beaktats med 90 958 kronor.

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	152 713 392	148 453 821
Nyanskaffningar	299 383	131 196
Justering för medlemsfinansiering	-711 318	0
Omklassificeringar	8 496 392	4 128 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 797 849	152 713 392
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 591 516	-8 083 040
Årets avskrivningar enligt plan	-1 911 835	-1 508 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 503 351	-9 591 516
Utgående redovisat värde	149 294 498	143 121 876
Taxeringsvärden byggnader	154 200 000	154 200 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	90 000 000
	244 200 000	244 200 000

Not 10 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp	861 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	861 421	0
Årets avskrivningar	-86 142	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 142	0
Utgående redovisat värde	775 279	0

Not 11 Pågående om- och tillbyggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 849 008	6 526 150
Nyanskaffningar	232 483	8 451 233
Justering för medlemsfinansiering	-1 995 334	
Omklassificeringar	-8 496 392	-4 128 375
Justering från tidigare år	-460 697	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 068	10 849 008
Utgående redovisat värde	129 068	10 849 008

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 500	600 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 500	600 500
Ingående avskrivningar	-410 333	-351 194
Årets avskrivningar	-59 139	-59 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 472	-410 333
Utgående redovisat värde	131 028	190 167

Not 13 Kundfordringar

Avser fordringar på medlemmar avseende badrumsrenovering samt balkongrenovering med 468 472 respektive 487 932 kronor.

Not 14 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran skattekonto	3 715	5 186
Skattefordran	0	103 230
Momsfordran	0	3 988
	3 715	112 404

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	79 194	76 516
Förutbetalda räntekostnader	0	44 503
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2 259	0
	81 453	121 019

Not 16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	134 071 130	17 394 794	858 640	-7 538 141	-775 621
Ökning av insatskapital	2 468 325	4 229 265			
Årets ianspråktagande			-188 133	188 133	
Årets reservering			732 600	-732 600	
Disposition av föregående års resultat:				-775 621	775 621
Årets resultat					-568 377
Belopp vid årets utgång	136 539 455	21 624 059	1 403 107	-8 858 229	-568 377

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large circular stamp and several illegible signatures.

Not 17 Upplåtelseavgifter

Under åren 2003 - 2011 har hyresrätter ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 23 242 821 kronor.

Avgår 1 023 512 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter, samt 595 250 kronor avseende gjorda investeringar inför försäljning.

Not 18 Checkräkningskredit

Föreningen är beviljad en kredit på 10 000 000 kronor. Utnyttjat belopp per 11-12-31 är 4 009 767:-

Not 19 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Danske Bank - 4,22 % - 2012-03-30	50 000 000	50 000 000
Swedbank - 4,21 % - 2011-06-30	0	10 000 000
Nordea Hypotek - rörlig ränta	0	10 000 000
Stadshypotek - 3,45 % - 2015-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek - 3,28 % - 2012-03-30	10 000 000	0
Checkräkningskredit	4 009 767	4 085 902
	74 009 767	84 085 902

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	116 667	116 667
Upplupna sociala avgifter	40 427	40 427
Uppl räntekostnader externt	112 167	102 736
Förskottsbetalda hyror/avg	844 265	708 374
Upplupna reparationskostnader	70 083	46 971
Upplupna uppvärmningskostnader	297 081	359 317
Upplupna elavgifter	55 573	57 973
Upplupna renhållningsavgifter	33 183	48 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 375	107 218
Beräknat arvode för revision	42 000	42 000
	1 745 821	1 630 334

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar	2 057 116	1 567 615
	2 057 116	1 567 615

Not 22 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

000

SB

Handwritten signatures and initials.

Not 23 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Investeringar i byggnad/mark	110 105	-7 835 804
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	110 105	-7 835 804

Not 24 Förändring långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Upptagna lån (checkräkning)	0	3 583 670
Amortering av lån	-10 076 135	0
Mottagna depositioner	114 843	0
Återbetalda depositioner	0	-596 419
	-9 961 292	2 987 251

Not 25 Förändring eget kapital

	2011-12-31	2010-12-31
Upplåtelseavgift	4 811 675	3 001 195
avgår försäljningskostnader ./.	-127 460	-134 887
Inbetalda insatser	2 468 325	1 763 505
	7 152 540	4 629 813

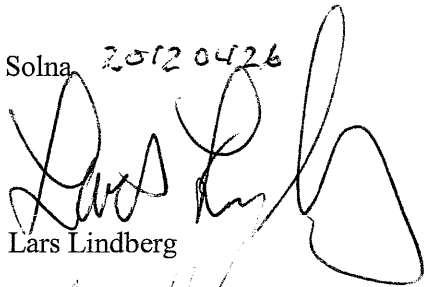
Not 26 Likvida medel

	2011-12-31	2010-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	5 216	28 290
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	715 432	1 292 035
	720 648	1 320 325

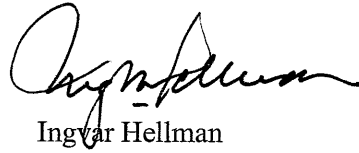
00

Handwritten signatures and initials:
SB
DS

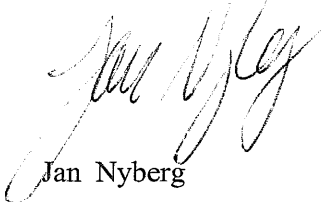
Solna 2012 0426



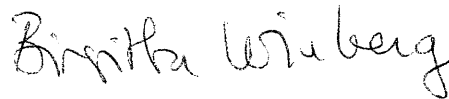
Lars Lindberg



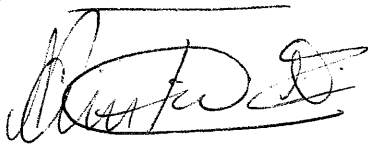
Ingvar Hellman



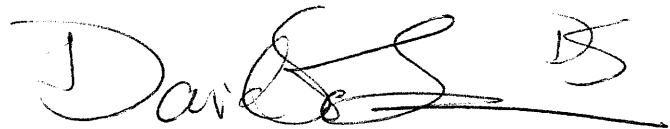
Jan Nyberg



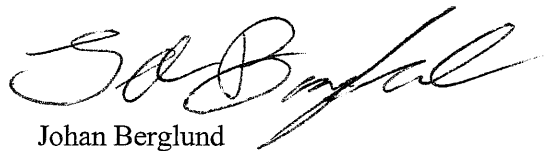
Birgitta Winberg



Nina Frödin



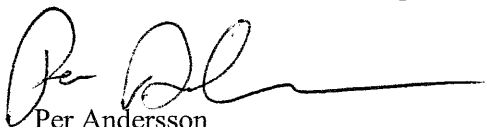
David Säfvestad



Johan Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2012.

Öhrlings Pricewaterhouse Cooper AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Magnus Eriksson
Internrevisor

DS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna, org.nr 769606-7490

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2012



Per Andersson
Auktoriserad revisor