

Årsredovisning

2018

Brf Entitan i Solna
Org nr 769606-7490

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 23 lokaler, varav vid årets slut 20 hyreslägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Av den totala bostadsytan 16 450 kvm utgjordes vid årsskiftet 15 090 kvm, eller 92 %, 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 2016, 295 200 000 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 22 %.



Styrelse

Styrelsen har under perioden 180101- 180417 bestått av:

Ordinarie	Sofie Yazdan	Ordf.
	Rockfeller Edward	vice ordf.
	Els-Marie Huntsman	sekr.
	Yvonne Bergroth Forsberg	
	Nina Frödin	
	Orhane Kuduke	
	Lars Lindberg	

Suppleanter Ingvar Hellman

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-17 bestått av:

Ordinarie	Rockfeller Edward	Ordf.
	Axel Karlsson	vice ordf.
	Lillemor Koutras	sekr.
	Yvonne Bergroth Forsberg	
	Lars Lindberg	
	Fredrik Norén	
	Silvia Koo	avgick direkt efter stämman

Suppleanter Nina Frödin
 Ingvar Hellman
 Stanley Hagström
 Luis Hernandez Rovati

Revisorer

Ordinarie Patrik Zettergren Revisionsbyrån Fyrtornet

Suppleant Gunilla Disasdotter Föreningsrevisor

Valberedning

Hans Byström
Rose-Marie Nilsebo
Jan Nyberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ordinarie ledamöter i förening.
Styrelsen har under året haft 19 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsföreningen ingår har handhåfts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln och felanmälan har ombesörjts av MH Drift & fastighetstjänst AB.

Fastighetsstäd i Stockholm KB har skött städningen.

Den administrativa hanteringen av kansliet har skötts av styrelsen.

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

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 468 881 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 017 644 kronor vilket har belastat resultatet.

Verksamhetsberättelsen

Under det gångna året har styrelsen ordnat med nytt bricksystem till fastigheten som innebär att boende använder sig av en tagg för att komma in i fastigheten och porttelefoner har även installerats.
Fibernätverk har installerats i fastigheten och det har medfört att boende inte själva behöver bekosta sitt internetabonnemang. Styrelsen har även arbetat med att åtgärda vattenskador som har uppkommit under året. En ny fastighetsskötare har valts och kommer att påbörja sitt arbete under 2019 där även teknisk förvaltning ingår.

Händelser under 2018

Beställning och uppstart av VVC arbete
Utbyte av samtliga horisontella avloppsrör i källarplanen
Genomfört åtgärder på värmesystem för att säkerställa tillräcklig värme i samtliga lägenheter.
Två trivseldagar en på våren och en på hösten
Sagt upp vårstädning från Spånga Trädgård
Bytt parkeringsbolag
Visning av skyddsrum
Stor undersökning tagit mycket tid av styrelsen på grund av att en boende byggt om kök och i ombyggnaden blev det fel i ventilationen och det påverkade en uppgång i B-huset.
Bytt läckande dagvattenbrunn på innergården, asfalterat runt den och framför port 20. Även asfalterat ett potthål i backen ner mellan 20-22.
Underhållsplan framtagna av konsult från Riksbyggen
Upphandlat och tecknat avtal med ny förvaltare (Delagott) inkl teknisk förvaltning.
En olämplig hyresgäst som har tagit mycket tid för styrelsen, där styrelsen tog emot juridisk hjälp och vann i Hyresnämnden. Det gjorde att vi till slut fick den boende avhyst.
Genomföra renoveringar av VVC - Påbörjad
Upphandla termofotografering av fasader - Genomförd
Åtgärder efter termofotografering för att isolera husens skal
Upphandla projektledning av takrenoveringar - Upphandlat
Genomförda takrenoveringar på båda husen - Myndighet har fördröjd ärendet
Upphandla nytt låssystem för portarna - Installerat
Upprätta arbetsplan för senare ombyggnation av tvättstugor - Framflyttat till 2019

Planerat 2019

Byta några porttak innergård samt renovera portar
Tak bytta på x20 och x22
Målning av källargångar
Ny förvaltare från 2019-04-01
Slutföra renovering av VVC ledningar
Påbörja undersökning av avloppsstammar för att kontrollera status
Kameraövervakning
Undersökning av tegelfasader
Fortsätta upprätta arbetsplan för renovering av tvättstugorna
Renovering av defekta utomhustrappor vid portarna

Uppfräschning av portarna
Ändring av redovisningsregelverk
Installera värmeväxlingssystem i X12

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 20 st överlåtelse samt 2 st upplåtelse ägt rum. Föreningen har haft 12 stycken andrahandsuthyrningar under året.

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

Föreningen hade vid årets början 262 medlemmar, avgående 26 och tillkommande 30, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 266 vid årets slut.

Upplåtelse

Två upplåtelse har skett under 2018.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick vid årets slut till totalt 49 000 000 kronor.

Vid årsskiftet var samtliga uthyrningsbara lokaler uthyrda.

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

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 uppgick till 398 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för bostäder per 2018-12-31 uppgick till 1 146 kr/kvm, ingen höjning under 2018.

Genomsnittlig hyra för lokaler under året uppgick till 920 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2019 = 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2019 = 465 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.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	209	-125	2 667	1 857
Resultat exkl. avskrivningar	2 172	1 838	4 642	3 838
Soliditet (%)	76	74	74	72
Kassalikviditet (%)	140	96	144	160
Reservering yttre reparationsfonden (tkr)	886	886	886	1 317
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	5 180	4 294	3 970	3 084
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	398	398	426	457
Hyra bostäder kronor/kvm	1 146	1 146	1 139	1 129
Lån kronor per kvm yta	2 348	2 492	2 635	2 875

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 288 035	27 103 604	4 293 962	-9 020 577	-125 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			885 600	-885 600	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-125 321	125 321
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 029 985	3 801 581			
Årets resultat					208 930
Belopp vid årets utgång	139 318 020	30 905 185	5 179 562	-10 031 497	208 930

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 031 497
årets vinst	208 930
	-9 822 567
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 822 567
	-9 822 567

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 490 868	11 601 673
Övriga rörelseintäkter		88 433	2 837
Summa rörelseintäkter		11 579 301	11 604 510
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 111 462	-7 916 435
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-561 571	-650 605
Personalkostnader	6	-321 513	-311 704
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 963 252	-1 963 252
Summa rörelsekostnader		-10 957 798	-10 841 995
Rörelseresultat		621 503	762 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 482	15 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 055	-903 212
Summa finansiella poster		-412 573	-887 836
Resultat efter finansiella poster		208 930	-125 321
Resultat före skatt		208 930	-125 321
Årets resultat		208 930	-125 321



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	210 756 494	212 719 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar	9	752 345	662 880
Övriga fordringar	10	5 423 843	1 443 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 356	108 028
Summa kortfristiga fordringar		6 339 544	2 214 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 797	1 166 391
Summa omsättningstillgångar		6 398 341	3 381 044
SUMMA TILLGÅNGAR		217 154 835	216 100 790



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 318 020	138 288 035
Upplåtelseavgifter		30 905 185	27 103 604
Yttre reparationsfond		5 179 562	4 293 962
Summa bundet eget kapital		175 402 767	169 685 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 031 497	-9 020 576
Årets resultat		208 930	-125 321
Summa fritt eget kapital		-9 822 567	-9 145 897
Summa eget kapital		165 580 200	160 539 704
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	47 000 000	52 000 000
Övriga skulder	14	20 250	50 913
Summa långfristiga skulder		47 020 250	52 050 913
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	0
Leverantörsskulder		449 488	766 364
Skatteskulder		46 111	46 187
Övriga skulder		104 673	138 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 954 113	2 559 580
Summa kortfristiga skulder		4 554 385	3 510 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 154 835	216 100 790

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		621 504	762 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 963 252	1 963 252
Erhållen ränta		10 482	15 376
Erlagd ränta		-432 688	-998 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 162 550	1 742 724
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-156 925	9 165
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-946 155	1 206 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 059 469	2 957 890
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-30 663	-28 437
Amortering av fastighetslån		-3 000 000	-3 000 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		4 831 566	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 800 903	-3 028 437
Årets kassaflöde		2 860 372	-70 547
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 610 067	2 680 614
Likvida medel vid årets slut	16	5 470 440	2 610 067

Handwritten signatures and initials:
EK
AK
EN AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2016:10.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	133 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
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.



Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	1 382 648	1 466 227
Hysesintäkter lokaler	4 249 444	4 063 725
Hysesintäkter övriga	6 000	5 983
Fastighetsskatt	11 157	13 540
Årsavgifter bostäder	6 000 185	6 087 813
Rabatter ./.	-14 250	-20 861
Hysesbortfall ./.	-249 661	-108 033
Debiterade avgifter	105 345	93 279
Övriga ersättningar och intäkter	7 772	2 837
Försäkringsersättningar	80 660	0
	11 579 300	11 604 510

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	468 881	773 199
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 017 644	1 490 310
	2 486 525	2 263 509

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	822 156	942 722
Obligatorisk ventilationskontroll	24 490	50 213
Besiktning / Serviceavtal	70 611	74 018
Yttre skötsel / Snöröjning	191 133	209 129
Fastighetsel	517 897	510 139
Uppvärmning	2 226 421	2 086 176
Vatten	279 346	253 993
Sophämtning	126 070	124 494
Container/grovsopor	31 888	27 018
Fastighetsförsäkring	178 554	193 800
Självrisk/reparation försäkringsskador	407 676	475 209
Avgälder, arrenden och avgifter	8 730	10 767
Kabel-TV / Internet	87 465	13 081
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	556 781	552 095
Övriga utgifter för köpta tjänster	95 719	130 071
	5 624 937	5 652 925



Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	61 413	77 550
Revisionsarvode	65 257	62 876
Förvaltningsarvode	208 324	203 867
Övriga externa tjänster/kostnader	197 017	229 330
Övriga förbrukningsinventarier/material	29 559	76 981
	561 570	650 604

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Kostnadsersättningar	472	222
Sociala avgifter	71 041	61 482
	321 513	311 704

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	1 086 675	1 086 675
Hissrenovering år 14/20	156 242	156 242
Ventilationsaggregat år 6/10	11 296	11 296
Badrumsprojekt år 9/20	189 123	189 123
Garageportar år 9/10	13 120	13 120
Avfallsanläggning år 7/10	86 142	86 142
Balkongprojekt år 8/20	412 585	412 585
Badrumsombyggnad lght 833 år 8/20	8 069	8 069
	1 963 252	1 963 252



Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	160 941 021	160 941 021
Markanläggningar	918 621	918 621
Ingående anskaffningsvärden mark	74 415 679	74 415 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 275 321	236 275 321
Ingående avskrivningar	-23 555 575	-21 592 323
Årets avskrivningar	-1 963 252	-1 963 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 518 827	-23 555 575
Utgående redovisat värde	210 756 494	212 719 746
Taxeringsvärden byggnader	167 200 000	167 200 000
Taxeringsvärden mark	128 000 000	128 000 000
	295 200 000	295 200 000

Not 9 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 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	288	68
Andra kortfristiga fordringar	11 912	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	5 411 642	1 443 677
	5 423 842	1 443 745

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 356	108 028
	163 356	108 028



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,79	2021-09-30	15 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,67	2019-03-31	4 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,89	2020-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,03	2021-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,12	2018-03-31	0	2 000 000
Stadshypotek	0,67	2019-03-31	5 000 000	0
			49 000 000	52 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	20 250	50 913
	20 250	50 913

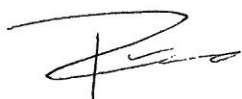
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	145 833	145 833
Upplupna sociala avgifter	52 085	52 085
Upplupna räntekostnader	90 471	100 103
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 215 153	1 773 735
Avgår förskottsbetald moms	-102 810	-195 318
Upplupna uppvärmningskostnader	337 971	286 217
Upplupna elavgifter	52 475	52 408
Upplupna renhållningsavgifter	7 909	7 909
Upplupna reparationer och underhåll	13 341	146 171
Beräknat arvode för revision	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 685	130 436
	1 954 113	2 559 579

Not 16 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	5 986
Banktillgodohavanden	58 797	1 160 405
Avräkning Klientmedel	5 411 642	1 443 677
	5 470 439	2 610 068

Solna 2019-03-22



Rockfeller Edward
Ordförande




Axel Karlsson



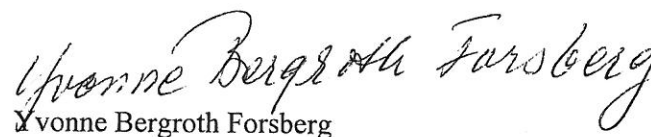
Lillemor Koutras



Fredrik Norén



Lars Lindberg



Yvonne Bergroth Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2/4 2019



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risken 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2019


Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor