

Årsredovisning
för
Brf Entitan i Solna

769606-7490

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 19,5 % på sådana kostnader som berör hela fastigheten.

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

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 22 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 %.

85
SA ENTITAN
B2

Styrelse

Styrelsen har under perioden 160101- 160421 bestått av:

Ordinarie	Emil Håkansson Sofie Yazdan Henrik Blomgren Nina Frödin Stanley Hagström Maj Oderman	Ordf. vice ordf.
-----------	---	-----------------------------

Suppleanter	Ingvar Hellman Nikolaos Argiriou Lars Lindberg Yvonne Forsberg
-------------	---

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-21 bestått av:

Ordinarie	Nina Frödin Stanley Hagström Sofie Yazdan Henrik Blomgren Emil Håkansson Yvonne Bergroth Forsberg Lars Lindberg	Ordf. vice ordf.
-----------	---	---------------------

Suppleanter	Ingvar Hellman Natalie Bailey
-------------	----------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Patrik Zettergren Gunilla Disasdotter	Revisionsbyrå Fyrtornet Föreningsrevisor
-----------	--	---

Suppleant	Anna Nyberg	Föreningsrevisor
-----------	-------------	------------------

Valberedning

Rose-Marie Nilsebo
Hans Byström
Jan Nyberg

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

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services Uppsala.

Fastighetsskötseln och felanmälan har ombesörjts av FT drift AB t.o.m. mars därefter av Brambecks Fastighetservice. Fastighetsstäd 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 långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 361 002 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 402 054 kronor vilket har belastat resultatet.

Verksamhetsberättelse 2016

Under det gångna året har styrelsen främst arbetat med OVK arbetet. Det har varit en omfattande process som krävt mycket tid av flertalet ledamöter. Styrelsen har också arbetat med att uppdatera stadgarna efter ny bostadsrättslag och lag om ekonomiska föreningar beslutade av Riksdagen juli 2016. Majoriteten av styrelsen gick också en kurs i styrelsekunskap med fokus på juridik i ISS regi.

Väsentliga händelser under 2016

OVK arbete har utförts under hösten. Arbetet planeras färdigställas under våren 2017.

Införandet av en facebookgrupp för effektivare kommunikation med och mellan medlemmar.

Förbättring av plantering utanför B-huset med buskar och anlagd gräsmatta.

Sänkt årsavgift om 7%.

Införande av plaståtervinning.

Övriga händelser under räkenskapsåret

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

Matafallsbehållarna har fått lås.

Tilläggsavtal om städning av tvättstugor.

Planerat för 2017

Slutgiltig godkänd OVK.

Byte av uttjanta stamslut i källare.

Målning övre- och undre källargångar och miljörum.

Sedvanliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna.

Framlägga till stämman att anta nya stadgar.

Byte av golvbeläggning i 4 torkrum.

Upprustning av samkvämsområde på gården.

Arbetsplan för relining av gavlarnas WC samt VVC rör.

Underhållsplan för hyreslägenheter.

Brandskyllning för bostadshuset.

Upprätta en långsiktig, detaljerad och kostnadssatt underhållsplan.

Installera nytt värmeövervakningssystem eGain.

Nya portar mot innergården.

Lokaler mellanhuset:

Projektering av ventilation och brandskydd för mellanhuset

Arbetsplan för nyinstallation av tilluftssystem med värmeåtervinning.

Arbetsplan för nyinstallation av energieffektiv belysning.

Nya värmeridåfläktar installeras i början av året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 18 st överlåtelser ägt rum. Föreningen har haft 6 stycken andrahandsuthyrningar under året.

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

Föreningen hade vid årets början 260 medlemmar, avgående 27 och tillkommande 26, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 259 vid årets slut.

Upplåtelse

Ingen upplåtelse har skett under 2016.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår till totalt 55 000 000 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 sänktes med 7 % från 2016-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 426 kr/kvm.

Genomsnittlig hyra för bostäder per 2016-12-31 uppgår till 1 139 kr/kvm, efter en höjning den 1 april med 1,1 %.

Genomsnittlig hyra för lokaler under året uppgår till 869 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2017 = 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2017 = 448 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Faktureringsavgift uttages med 190 kronor.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	2 667	1 857	926	-486
Resultat exkl. avskrivningar	4 642	3 838	2 951	1 686
Soliditet (%)	74	72	69	68
Kassalikviditet (%)	144	160	89	145
Reservering yttre reparationsfonden (tkr)	886	1 317	817	817
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	3 970	3 084	1 767	950
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	426	457	457	457
Hyra bostäder kronor/kvm	1 139	1 129	1 117	1 076
Lån kronor per kvm yta	2 635	2 875	3 133	3 345

SH
EH
SA
EH

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	138288035	27103604	3084675	-12335075	1856813	157998051
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			885600	-885600		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				1856813	-1856813	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					2666973	
Belopp vid årets utgång	138288035	27103604	3970275	-11363863	2666973	160665024

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 363 863
årets vinst	2 666 973
	-8 696 890

behandlas så att i ny räkning överföres	-8 696 890
	-8 696 890

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

SU
V D AB M
SH ERK

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 899 114	12 169 351
Övriga rörelseintäkter		47 349	6 047
Summa rörelseintäkter		11 946 463	12 175 398
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 470 831	-5 736 215
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-464 363	-670 856
Personalkostnader	6	-312 712	-291 205
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 974 692	-1 980 977
Summa rörelsekostnader		-8 222 599	-8 679 253
Rörelseresultat		3 723 864	3 496 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 109	31 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 000	-1 671 223
Summa finansiella poster		-1 056 891	-1 639 332
Resultat efter finansiella poster		2 666 973	1 856 813
Resultat före skatt		2 666 973	1 856 813
Årets resultat		2 666 973	1 856 813

89
L.P. H.
SHEMBA

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	214 682 998	216 657 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar	9	653 580	770 558
Övriga fordringar	10	1 423 401	1 024 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 367	104 612
Summa kortfristiga fordringar		2 199 348	1 899 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 261 407	1 873 665
Summa omsättningstillgångar		3 460 755	3 772 906
SUMMA TILLGÅNGAR		218 143 753	220 430 596

SH
EHB

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 288 035	138 288 035
Upplåtelseavgifter		27 103 604	27 103 604
Yttre reparationsfond		3 970 274	3 084 674
Summa bundet eget kapital		169 361 913	168 476 313
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 363 863	-12 335 075
Årets resultat		2 666 973	1 856 813
Summa fritt eget kapital		-8 696 890	-10 478 262
Summa eget kapital		160 665 023	157 998 051
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	55 000 000	60 000 000
Övriga skulder	14	79 350	74 243
Summa långfristiga skulder		55 079 350	60 074 243
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		333 415	525 092
Avräkning		0	445
Skatteskulder		53 549	47 973
Övriga skulder		48 467	117 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 963 949	1 667 508
Summa kortfristiga skulder		2 399 380	2 358 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 143 753	220 430 596

SY
SH
EH

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen omförelse 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.

sy
SH
R

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	1 460 939	1 503 870
Hysesintäkter lokaler	3 837 615	3 753 361
Hysesintäkter övriga	6 000	6 000
Fastighetsskatt	13 996	18 710
Årsavgifter bostäder	6 571 614	6 908 003
Rabatter ./.	-386	-1 743
Hysesbortfall ./.	-80 072	-106 411
Debiterade avgifter	89 408	87 561
Övriga ersättningar och intäkter	47 349	6 047
	11 946 463	12 175 398

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	361 002	389 276
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	402 055	733 891
	763 057	1 123 167

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	643 046	424 715
Obligatorisk ventilationskontroll	63 876	12 052
Besiktning / Serviceavtal	4 801	64 495
Yttre skötsel / Snöröjning	210 218	174 164
Fastighetsel	450 914	558 126
Uppvärmning	2 121 707	2 081 472
Vatten	261 837	264 440
Sophämtning	115 024	101 002
Container/grovsopor	16 526	19 079
Fastighetsförsäkring	212 363	204 242
Självrisk/reparation försäkringsskador	45 065	169 609
Avgälder, arrenden och avgifter	10 491	4 240
Kabel-TV / Internet	9 823	36 654
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	542 084	498 759
	4 707 775	4 613 049

54
SH
h

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	75 290	58 323
Revisionsarvode	57 182	55 195
Förvaltningsarvode	196 972	198 499
Övriga externa tjänster/kostnader	98 755	301 407
Övriga förbrukningsinventarier/material	36 164	57 432
	464 363	670 856

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	250 000	248 600
Kostnadsersättningar	666	0
Sociala avgifter	62 046	42 605
	312 712	291 205

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	1 086 675	1 086 675
Hissrenovering år 12/20	156 242	156 242
Ventilationsaggregat år 4/10	11 296	11 296
Badrumsprojekt år 7/20	189 123	189 123
Garageportar år 7/10	13 120	13 120
Avfallsanläggning år 5/10	97 582	97 582
Balkongprojekt år 6/20	412 585	412 585
Badrumsombyggnad lght 833 år 6/20	8 069	8 069
Inventarier/maskiner enligt 10-årig plan	0	6 285
	1 974 692	1 980 977

84
SH 115
EH

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-19 617 631	-17 636 654
Årets avskrivningar	-1 974 692	-1 980 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 592 323	-19 617 631
Utgående redovisat värde	214 682 998	216 657 690
Taxeringsvärden byggnader	167 200 000	150 200 000
Taxeringsvärden mark	128 000 000	122 200 000
	295 200 000	272 400 000

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

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	4 194	5 667
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 419 207	1 018 404
	1 423 401	1 024 071

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 367	104 612
	122 367	104 612

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2,96	2017-10-22	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	0,73	2018-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,67	2017-03-31	5 000 000	10 000 000
			55 000 000	60 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 000 000 kronor.

99
EH SHAB

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mottagna depositioner	79 350	74 243
	79 350	74 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

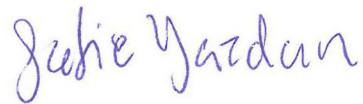
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	145 833	145 833
Upplupna sociala avgifter	52 085	52 085
Upplupna räntekostnader	195 311	219 233
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 179 915	898 534
Avgår förskottsbetald moms	-88 417	-75 648
Upplupna uppvärmningskostnader	306 379	260 457
Upplupna elavgifter	46 771	51 558
Upplupna renhållningsavgifter	12 799	20 739
Beräknat arvode för revision	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 272	34 715
	1 963 948	1 667 506

SH HB

Solna 21/3 2017



Emil Håkansson



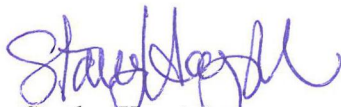
Sofie Yazdan



Henrik Blomgren



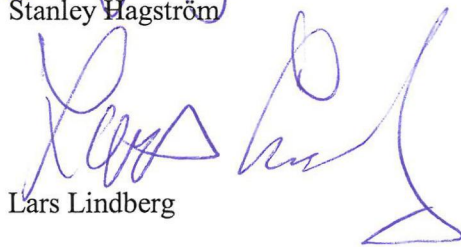
Nina Frödin



Stanley Hagström

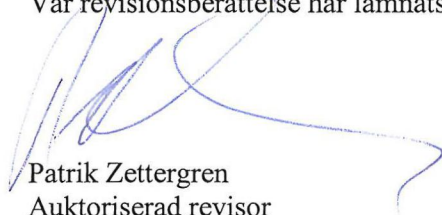


Yvonne Bergroth Forsberg

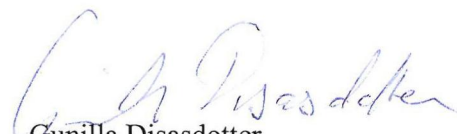


Lars Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 21/3 2017



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor



Gunilla Disasdotter
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/3 2017


Patrik Zettergren

Auktoriserad revisor


Gunilla Disasdotter

Förtroendevald revisor