Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Brf Entitan i Solna

Org nr 769606-7490

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Entitan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 årsstämman 2005-05-24 och vid extrastämman 2005-12-05 och har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-10. Nya stadgar har beslutats på ordinarie stämma 2017-04-20 samt på extra stämman 2017-10-26 och har registrerats hos Bolagsverket 2018.

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 %.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 170101- 170420 bestått av:

Ordinarie	Nina Frödin	Ordf.
	Stanley Hagström	vice ordf.
	Sofie Yazdan	
	Henrik Blomgren	
	Emil Håkansson	
	Yvonne Bergroth Forsberg	
	Lars Lindberg	
Suppleanter	Ingvar Hellman	
	Natalie Bailey	

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-20 bestått av:

Ordinarie	Sofie Yazdan	Ordf.
	Rockfeller Edward	vice ordf.
	Nina Frödin	
	Orhane Kuduke	
	Lars Lindberg	
	Yvonne Bergroth Forsberg	
	Els-Marie Huntsman	
Suppleanter	Ingvar Hellman	
	Roland Tillberg	avgick 2017-08-14
Revisorer		
Ordinarie	Patrik Zettergren	Revisionsbyrån Fyrtornet
	Lillemor Koutras	Föreningsrevisor
Suppleant	Gunilla Disasdotter	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 16 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.
Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsföreckningen ingår har handhafts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln och felanmälan har ombesörjts av Brambecks Fastighetsservice t.o.m. mars därefter av
MH Drift & fastighetstjänst AB. 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 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 773 199 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 490 309 kronor vilket har belastat resultatet.

Verksamhetsberättelse 2017

Under det gångna året har styrelsen slutfört OVK arbetet för bostadshusen och erhållit en godkänd OVK. Därefter påbörjades arbetet med OVK för våra lokaler. En större vattenläcka pga sprucken VVC ledning på vinden i X10 där samtliga våningsplan drabbades har tagit mycket styrelsetid under hela året. Föreningens brandskydd har varit viktigt för styrelsen, särskilt med tanke på bostadsbränder som vi läst om i media. Därför genomfördes flera olika åtgärder för att få till säkrare hus, både ur släcknings- och utrymningssynpunkt. Styrelsen har genomfört en mängd saker och lagt en plan för kommande styrelsers fortsatta arbete, främst med våra huskroppar där vi måste arbeta proaktivt istället för reaktivt fortsättningsvis.

Väsentliga händelser under 2017
Avslutat OVK arbetet för bostadshusen och erhållit godkänt OVK
Påbörjat OVK arbete för lokalerna som beräknas avslutas våren 2018
Vi har arbetat med en stor och ett par mindre vattenläckor som drabbat flera boende.
Antagit nya stadgar genom den ordinarie stämma samt extra stämman.
Upphandlat nytt gemensamt bredbandsavtal.
Upphandlat arbete om nya tak för bostadshusen.
Upphandlat långsiktig kostnadssatt underhållsplan.
Upphandlat renovering av VVC ledningar.
Arbetat med offertinhämtning för nytt lås/bricksystem.
Tagit fram nytt digitalt arbetssystem för styrelsen och ny hemsida för föreningen.
Upphandlat och genomfört brandskyltning av bostadshusen, bytt ut belysning i trapphus till nödbelysning med reservbatterier samt installerat nödbelysning på vindar och i källargångarna.
Trycksatt stigarledningar för test i händelse av brand samt inspekterat rökluckor.
Utfört brandutbildning där samtliga medlemmar blev inbjudna att delta.
Bytt uttjänta stamslut i källargångar.
Sänkt årsavgiften för medlemmarna med 7%.
Ny värmeridåfläkt installerad i X12.

Övriga händelser under räkenskapsåret
Sedvanliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen via Fastighetsägarna.
Rustat upp samkvämsområde på gården och cykelställ X20-22
Ytskiktsrenoverat några hyreslägenheter.

Planerat för 2018
Genomföra renovering av VVC ledningar
Upphandla termofotografering av fasader
Åtgärder efter termofotografering för att isolera husens skal.
Upphandla projektledning av takrenoveringar
Genomföra takrenoveringarna på båda bostadshusen
Upphandla nytt låssystem på portarna

Upprätta arbetsplan för senare ombyggnation av tvättstugor
Byta några porttak innergård samt renovera portar.
Avsluta OVK arbetet för lokaler och få godkänt

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 12 st överlåtelser ägt rum. Föreningen har haft 11 stycken andrahandsuthyrningar under året.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning.

Föreningen hade vid årets början 259 medlemmar, avgående 16 och tillkommande 19, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 262 vid årets slut.

Upplåtelser
Ingen upplåtelse har skett under 2017.

Ekonomi
Föreningens lån uppgår till totalt 52 000 000 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 2017-04-01.
Genomsnittlig avgift per 2017-12-31 uppgår till 398 kr/kvm.
Genomsnittlig hyra för bostäder per 2017-12-31 uppgår till 1 146 kr/kvm, efter en höjning den 1 april med 0,7 %.
Genomsnittlig hyra för lokaler under året uppgår till 920 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2018 = 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2018= 455 kr vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Faktureringsavgift uttages med 190 kronor.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Resultat efter finansiella poster	-125	2 667	1 857	926
Resultat exkl. avskrivningar	1 838	4 642	3 838	2 951
Soliditet (%)	74	74	72	69
Kassalikviditet (%)	96	144	160	89
Reservering yttre reparationsfonden (tkr)	886	886	1 317	817
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	4 294	3 970	3 084	1 767
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	398	426	457	457
Hyra bostäder kronor/kvm	1 146	1 139	1 129	1 117
Lån kronor per kvm yta	2 492	2 635	2 875	3 133

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 288 035	27 103 604	3 970 275	-11 363 863	2 666 973
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			885 600	-885 600	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-561 913	561 913	
Balanseras i ny räkning				2 666 973	-2 666 973
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-125 321
Belopp vid årets utgång	**138 288 035**	**27 103 604**	**4 293 962**	**-9 020 577**	**-125 321**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 020 576
årets förlust	-125 321
	-9 145 897
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 145 897
	-9 145 897

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 601 673	11 899 114
Övriga rörelseintäkter		2 837	47 349
Summa rörelseintäkter		**11 604 510**	**11 946 463**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 916 435	-5 470 831
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-650 605	-464 363
Personalkostnader	6	-311 704	-312 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 963 252	-1 974 692
Summa rörelsekostnader		**-10 841 995**	**-8 222 599**
Rörelseresultat		**762 515**	**3 723 864**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 376	31 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 212	-1 088 000
Summa finansiella poster		**-887 836**	**-1 056 891**
Resultat efter finansiella poster		**-125 321**	**2 666 973**
Resultat före skatt		**-125 321**	**2 666 973**
Årets resultat		**-125 321**	**2 666 973**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	212 719 746	214 682 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar	9	662 880	653 580
Övriga fordringar	10	1 443 745	1 423 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 028	122 367
Summa kortfristiga fordringar		**2 214 653**	**2 199 348**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 391	1 261 407
Summa omsättningstillgångar		**3 381 044**	**3 460 755**
SUMMA TILLGÅNGAR		**216 100 790**	**218 143 753**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 288 035	138 288 035
Upplåtelseavgifter		27 103 604	27 103 604
Yttre reparationsfond		4 293 962	3 970 274
Summa bundet eget kapital		**169 685 601**	**169 361 913**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 020 576	-11 363 863
Årets resultat		-125 321	2 666 973
Summa fritt eget kapital		**-9 145 897**	**-8 696 890**
Summa eget kapital		**160 539 704**	**160 665 023**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	52 000 000	55 000 000
Övriga skulder	14	50 913	79 350
Summa långfristiga skulder		**52 050 913**	**55 079 350**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		766 364	333 415
Skatteskulder		46 187	53 549
Övriga skulder		138 042	48 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 559 580	1 963 949
Summa kortfristiga skulder		**3 510 173**	**2 399 380**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**216 100 790**	**218 143 753**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		762 515	3 723 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 963 252	1 974 692
Erhållen ränta		15 376	31 109
Erlagd ränta		-998 420	-1 111 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 742 724**	**4 617 743**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 165	100 695
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 206 001	64 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 957 890**	**4 783 438**
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-28 437	5 107
Amortering av fastighetslån		-3 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 028 437**	**-4 994 893**
Årets kassaflöde		**-70 547**	**-211 456**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 680 614	2 892 070
Likvida medel vid årets slut	16	**2 610 067**	**2 680 614**

OK RE

Tilläggsupplysningar

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 561 913 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.

OK RE

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	1 466 227	1 460 939
Hyresintäkter lokaler	4 063 725	3 837 615
Hyresintäkter övriga	5 983	6 000
Fastighetsskatt	13 540	13 996
Årsavgifter bostäder	6 087 813	6 571 614
Rabatter ./.	-20 861	-386
Hyresbortfall ./.	-108 033	-80 072
Debiterade avgifter	93 279	89 408
Övriga ersättningar och intäkter	2 837	47 349
	11 604 510	**11 946 463**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	773 199	361 002
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 490 310	402 055
	2 263 509	**763 057**

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	942 722	643 046
Obligatorisk ventilationskontroll	50 213	63 876
Besiktning / Serviceavtal	74 018	4 801
Yttre skötsel / Snöröjning	209 129	210 218
Fastighetsel	510 139	450 914
Uppvärmning	2 086 176	2 121 707
Vatten	253 993	261 837
Sophämtning	124 494	115 024
Container/grovsopor	27 018	16 526
Fastighetsförsäkring	193 800	212 363
Självrisk/reparation försäkringsskador	475 209	45 065
Avgälder, arrenden och avgifter	10 767	10 491
Kabel-TV / Internet	13 081	9 823
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	552 095	542 084
Övriga utgifter för köpta tjänster	130 071	0
	5 652 925	**4 707 775**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	77 550	75 290
Revisionsarvode	62 876	57 182
Förvaltningsarvode	203 867	196 972
Övriga externa tjänster/kostnader	229 330	98 755
Övriga förbrukningsinventarier/material	76 981	36 164
	650 604	**464 363**

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Kostnadsersättningar	222	666
Sociala avgifter	61 482	62 046
	311 704	**312 712**

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	1 086 675	1 086 675
Hissrenovering år 13/20	156 242	156 242
Ventilationsaggregat år 5/10	11 296	11 296
Badrumsprojekt år 8/20	189 123	189 123
Garageportar år 8/10	13 120	13 120
Avfallsanläggning år 6/10	86 142	97 582
Balkongprojekt år 7/20	412 585	412 585
Badrumsombyggnad lght 833 år 7/20	8 069	8 069
	1 963 252	**1 974 692**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-21 592 323	-19 617 631
Årets avskrivningar	-1 963 252	-1 974 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 555 575**	**-21 592 323**
Utgående redovisat värde	**212 719 746**	**214 682 998**
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

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	68	4 194
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 443 677	1 419 207
	1 443 745	**1 423 401**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 028	122 367
	108 028	**122 367**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,96	2017-10-22	0	30 000 000
Stadshypotek	0,73	2018-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,67	2018-03-31	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,89	2020-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	1,03	2021-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	1,12	2018-03-31	2 000 000	0
			52 000 000	**55 000 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 000 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	**100 000 000**

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	50 913	79 350
	50 913	**79 350**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	145 833	145 833
Upplupna sociala avgifter	52 085	52 085
Upplupna räntekostnader	100 103	195 311
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 773 735	1 179 915
Avgår förskottsbetald moms	-195 318	-88 417
Upplupna uppvärmningskostnader	286 217	306 379
Upplupna elavgifter	52 408	46 771
Upplupna renhållningsavgifter	7 909	12 799
Upplupna reparationer och underhåll	146 171	0
Beräknat arvode för revision	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 436	53 272
	2 559 579	**1 963 948**

Not 16 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	5 986	5 000
Banktillgodohavanden	1 160 405	1 256 407
Avräkning Klientmedel	1 443 677	1 419 207
	2 610 068	**2 680 614**

Solna 2018-03-15

Sofie Yazdan

Nina Frödin

Yvonne Bergroth Forsberg

Lars Lindberg

Orhan Kuduke

Edward Rockfeller

Els-Marie Huntsman

Vår revisionsberättelse har lämnats . 21/3 2018

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

Lillemor Koutras
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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 eventuella 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 revisionssed 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 2017 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 betryggande 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 2018

Patrik Zettergren	Lillemor Koutras
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

REVISIONSBYRÅN
FYRTORNET

Till styrelsen i
Brf Entitan i Solna

GRANSKNINGSRAPPORT AVSEENDE BRF ENTITAN I SOLNA VERKSAMHETSÅRET 2017

INLEDNING

Granskningen har skett i enlighet med god revisionssed. Detta innebärande bl. a. att granskningen planerats samt varit stickprovsmässig.

Följande är de noteringar som vi vill framföra av vår granskning:

- Vi har noterat att en del av föreningens kundfordringar är äldre. Vi har förstått att styrelsen fortsätter processen med att driva in dessa fordringar. Som senast krävs pengarna in per avflyttning av medlem.

- Vad vi förstått håller föreningen på med att arbeta fram ny underhållsplan. Vi önskar ta del av denna då den är färdigställd.

- Vi har noterat att föreningens nya stadgar registerats 2018.

- Vi har noterat att föreningens fordran på Riksbyggen redovisas som likvida medel i kassaflödesanalysen

Utöver ovan gjorda noterinar har vi granskat väsentliga tillgångar och skulder. Vår bedömning är att bokslutet ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat.

Årsredovisning
Vi har granskat årsredovisningen. Vår bedömning är att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verkligheten. Detta förutsatt att de efterfrågade men ännu ej erhållna engagemangsbeskeden från bank överensstämmer med redovisningen.

Vi kommer att lämna en revisionsberättelse utan anmärkningar.

Stockholm den 21 mars 2018

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

ANKOM 2018 -03- 25

Motioner/förslag till Årsstämma 2018 – BRF Entitan i Solna

Alla mina förslag har egentligen ett huvudsyfte, alltså att förbättra utseendet på yttre sidan av bostadskomplexet och därav hela föreningen. Anledningen till varför jag tror det kommer höja värdet på föreningen och alla lägenheter är för att området Huvudsta ligger mycket nära Stockholm City. Med detta tror jag starkt att efterfrågan av att flytta hit kommer att öka i framtiden, speciellt nu när Solna verkligen satsar så mycket på utveckling av staden. Jag ser det därför som en fördel att ligga i framkant, eller i alla fall ligga i linje med utvecklingen – att modernisera lägenhetskomplexet och höja värdet av lägenheterna genom att göra några "simpla" förändringar.

Som ni säkert känner till har jag en vattenskada i min lägenhet som jag har lagt ned enormt mycket arbete kring för tillfället. Jag har därför inte haft möjlighet att ta fram några priser på mina förslag. Då jag även sökt en plats i styrelsen ser jag framemot att få driva mina förslag som mina projekt om jag kommer med ☺.

Motion 1 **Förslag 1 – Altan till oss som bor på 1:a plan (markplan)**
Just nu ser min lägenhet och den hos grannen inte ut som en riktig lägenhet då det är en balkong på våning 1 som "täcker" lägenheten. Kan öka lägenhetens värde och även utseende på hela komplexet om man kan bygga två altaner, en för mig och en för min granne.

Motion 2 **Förslag 2 – Byta ut fönster**
Att höja värdet på en bostad kan vara så simpelt som att byta ut fönsterna. Fönsterna vi har är gamla och släpper in mycket kall luft. Att byta ut fönsterna kommer förbättra isoleringen, vilket i sin tur kommer leda till lägre elkostnader. Inte bara att det kostar mindre för den enskilda familjens plånbok, utan miljön kommer även bli glad av den reducerade användningen av el. Dessutom kommer det se mycket snyggare ut utåt sett med vita fönster istället för de gamla bruna fönsterna.

Motion 3 **Förslag 3 – Renovera trädgård/gårdsyta**
Vi borde ta in en trädgårdsarkitekt som designar om vår gård. Kanske en gemensam grillyta och lekplats till barn? En trevligare plats för att sola och njuta av sommaren? Detta kommer garanterat att höja värdet av hela komplexet då det kommer se mycket snyggare och trevligare ut. Och inte nog med det. Det kommer säkert vara fler och fler barnfamiljer som vill flytta hit och då ser de nog det som en stor fördel när de vet att deras barn har någonstans att leka och springa medan de själva har en fin grön yta att umgås på.

Ser framemot att prata om mina förslag med er!

Med vänlig hälsning
Silvia Ko (lägenhet 1102)

23/3 - 2018, Solna

Motion 4

ANKOM 2018 -03- 25

Motion till Brf Entitan i Solnas årsmöte 17 april 2018

Vi har utan konkurrens de kallaste lägenheterna i hela Huvudsta. Värmen är också mycket ojämnt fördelad mellan lägenheterna.
Men problemet är lätt att åtgärda. Värmesystemet är av en ålderdomlig konstruktion som kallas enrörssystem till radiatorerna (elementen), vilket innebär bl.a. att både varmvatten och avkylt vatten passerar genom samma rör. Det i sin tur innebär att det inte är ovanligt att det kan skilja 10 grader i vattentemperatur mellan första och sista radiatorn i samma slinga. Varje slinga har radiatorer i flera lägenheter. Det gör att det blir en orättvis fördelning av värmen mellan lägenheterna på respektive våningsplan.

Yrkande
Åtgärdas genom att justera värmekurvan i reglercentralen så att det shuntas ut en högre vattentemperatur till radiatorerna.
I de rum som har en radiator som ligger i början av en slinga kan då behöva sänka värmen genom att strypa ventilen på radiatorn. Mer värme överförs då till de efterföljande radiatorerna i slingan, varvid en jämnare värmefördelning erhålls.

Kostnader
Kostnaden för att justera värmekurvan i reglercentralen inryms inom normal skötsel och övervakning av fastigheten och ger således ingen extrakostnad.
Åtgärden bör ge en något högre energiförbrukning totalt för fastigheten, en merkostnad som ca 30 000:- måste vara väl motiverad för att få en acceptabel temperatur i samtliga lägenheter.

Med hopp om trivsammare bostadsrätter,

Med vänlig hälsning

Kjell Johansson
Lgh 0821

Har ni några tekniska frågor, ring gärna mig, tel 070-168 56 82

Motion 5

ANKOM 2018 -03- 25

Motion om tecknande av avtal för teknisk förvaltning

Vi kan alla notera att vår fastighet blir äldre och har behov av kontinuerligt och systematiskt underhåll parallellt med det akuta incident drivna åtgärderna.

Vi har en stor förening med många bostäder och lokaler, det är få föreningar av motsvarande storlek som driver verksamheten utan tekniskförvaltning. Ett arbete som är mycket krävande utifrån flera aspekter.

Det finns fortsatt flera stora områden i vår fastighet som behöver underhållas framöver och detta kommer kräva både tid, kompetens och engagemang. Tyvärr kan vi troligen ej heller svära oss fria från olyckor och skador i vår fastighet, vilket gör att vi också snabbt och effektivt behöver hantera även detta.

Då vi två motionärer sitter i valberedningen kan vi vittna om att vår styrelse har under flera år lagt oerhört mycket tid på styrelsearbete. Arbete som innebär allt från upphandling, utredning, sätta sig in i tekniska lösningar, hantera planering, upphandling, uppföljning och genomförande av åtgärdsplaner, underhåll och akuta problem. Vi har också i samtal med styrelsen förstått att man inte anser sig hinna med att göra det underhåll som man anser finns behov av då tiden inte räcker till.

Vi kan också se att vi generellt i samhället och i vår förening ser att människor har en allt mer uppbokad vardag både arbete och privat, på din lediga tid prioriterar man, mycket rimligt, familj, motion och andra fritidssysselsättningar. Detta gör att det är svårare att hitta medlemmar som har både tid och engagemang, till detta behöver vi lägga erfarenhet och kompetens inom fastighetsteknik.

Vi anser att vår förening behöver en teknisk förvaltning och fungerande fastighetsskötsel för att vi skall kunna säkerställa en fortsatt välmående och fungerande fastighet samtidigt som vi ger möjlighet till ett fungerande styrelsearbete.

Vi kan i motionen inte ange en kostnad för detta, kostnaden varierar med omfattning, men vi ser en möjlighet i att sänka arvodet för nästkommande avtalsperioder när teknisk förvaltning är på plats och hanterar dessa frågor vilket ger en avlastning.

Vi yrkar att:

Stämman fattar beslut om att ge styrelsen i uppdrag att teckna avtal om teknisk förvaltning.

Jan Nyberg
Krysshammarvägen 22

Hans Byström
Krysshammarvägen 8

BRF Entitan i Solna

Krysshammarvägen 12A, 171 57 Solna
Org.nr.: 769606-7490

2018-03-26

Motion 1. Förslag: Altan till oss som bor på 1:a plan (markplan)

Styrelsen: Detta är en fråga som kräver ett stämmobeslut för ianspråktagande av mark. Flera föreningar i Solna har efter stämmobeslut sålt av mark till medlem som berörs. Du är välkommen att driva frågan till nästa stämma.

Med detta föreslår Styrelsen stämman avslå motionen.

Motion 2. Förslag: Byta ut fönster

Styrelsen: Styrelsen instämmer med motionären att fönster är en yta som medför kallras. Dock är fönstren enligt stadgarna till största delen medlemmens enskilda ansvar. Det finns möjlighet för den enskilde medlemmen att sätta på ett extra glas invändigt för att skapa 3-glasfönster vilket förbättrar såväl ljudisolering som värmeisolering. Medlemmen ansvarar också för att hålla fönstren i gott skick. Ytterramen är föreningens ansvar och ett underhåll av den finns i föreningens underhållsplan. Motionen är inte kostnadssatt vilket är ett krav.

Med detta föreslår Styrelsen stämman att avslå motionen.

Motion 3. Renovera trädgård / gårdsyta

Styrelsen: Föreningen har en stor relativt outnyttjad yta mellan de två husen. Gården skulle kunna nyttjas på ett bättre sätt. Det finns sedan tidigare en arkitektritad plan för gården av en trädgårdsarkitekt. Den var en del i ett större arbete att lägga nytt tätskikt på gården då det nuvarande daterar till husens byggnadsår 1965-66. Det projektet lades dock ned. Ritningen ska dock finnas kvar för framtida möjliga bruk.

Med detta föreslår Styrelsen stämman att anse motionen besvarad.

BRF Entitan i Solna
Krysshammarvägen 12A, 171 57 Solna
Org.nr.: 769606-7490

2018-03-26

Motion 4. Justera värmekurvan i reglercentralen

Värmekurvan i undercentralen har sedan senhösten 2016 varit inställd på 21 grader vilket är den temperatur som samtliga lägenheter ska ha enligt styrelsebeslut. Mätning visar denna vinter att en del har högre temperatur än så, andra har lägre. Skiftande temperaturer beror på flera faktorer såsom kallras pga undermålig isolering, sprickor i fasad, hörnplacering, ineffektiva radiatorer mm. Styrelsen har därför initierat ett arbete med att komma tillrätta med de problemen. Som fastighetsägare har vi ett miljö- och klimatansvar och som styrelse ett ekonomiskt ansvar. Vi valde dock ändå att under tiden vi utreder, genom bla. termofotografering och ser över möjighetet till nya element, så höjde vi för en tid sedan måltemperaturen i undercentralen till 24 grader såsom det varit tidigare.

Med detta föreslår Styrelsen stämman att anse motionen besvarad.

Motion 5. Tecknande av avtal för teknisk förvaltning

Styrelsen instämmer med motionärerna om en hög arbetsbelastning. Det är många olika delar i ett styrelsearbete som ska klaras av. Den tekniska delen för fastigheten är en stor sådan. Hur arbetet ska skötas av styrelsen åligger dock styrelsen att besluta om. Det är föreningens styrelse som initierar och upphandlar entreprenörer och avtal.

Med detta föreslår Styrelsen stämman att avslå motionen.