



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Entitan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org.nr: 702000-4904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Org.nr: 702000-4904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Entitan 22,23,24 och 25 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	235	12 386
Lokaler	1	60

Föreningens fastighet är byggd år 1946. Värdeår 1946

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i samfällighet/gemensamhetsanläggning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Mark	Komplettering av parkbelysning
2021	Ventilation	OVK slutförs
2021	Mark	Komplettering av växter och återställande av park

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fasad	Puts, påbörjades 2018
2019	Balkong	Nya balkongplattor och fronter, påbörjades 2018
2019	Fönster	Nya innerbågar med isolerglas, påbörjades 2018
2019	Vind	Ledbelysning



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har påbörjat ett arbete för att se över värmesystemet och dess kostnader och förbrukning.

Rengöring av värmeväxlar har genomförts.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med översyn av föreningens sophantering med syfte att minska kostnaderna samt bli mer miljövänliga och klimatsmarta.

Iordningställande av Entitans vardagsrum har påbörjats.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

En utförlig genomgång av föreningens ekonomi hölls vid ett extra insatt möte 2020-10-09.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Ida Schultz	Ordförande, brandskyddsansvarig
Dragica Habijan	Vice ordförande
Birgitta Lagerqvist	Ledamot, sekreterare
Lena Lindborg	HSB-ledamot
Cecilia Lavér	Ledamot, ekonomi
Elin Andersson	Ledamot, studieansvarig, IT
Gun Granqvist	Ledamot, fastighetsansvarig

Under perioden från stämman 2020-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Ida Schultz	Ordförande, brandskyddsansvarig
Erika Sundelin	Vice ordförande
Emil Wengström	Ledamot, sekreterare
Lena Lindborg	HSB-ledamot
Johanna Ringkvist	Ledamot, ekonomi
Elin Andersson	Ledamot, studieansvarig, IT
Gun Granqvist	Ledamot, fastighetsansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Ida Schultz, Elin Andersson och Gun Granqvist. Även Johanna Ringkvist avgår vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, ett heldagsmöte för budget och underhållsplanering samt 10 arbetsmöten samt ett avslutande byggmöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Ida Schultz, Erika Sundelin, Emil Wengström och Johanna Ringkvist. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Revisorer

Fredrik Odhammar	Föreningsvald ordinarie
Anna Swahn	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ann-Ida Schultz.

Valberedning

Valberedningen består av Jakob Krook, Lars Wallin och Anna Westerholm.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 317 (300) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 38 (17) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	780	764	742	721	700
Totala Intäkter kr/kvm*	816	798	768	755	738
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	277	75	276	260	255
Belåning, kr/kvm	5 285	5 362	3 889	1 651	1 689
Räntekänslighet	7%	7%	6%	2%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	448	445	431	430	420
Energikostnader kr/kvm	205	212	214	200	199

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 163	9 932	9 553	9 383	9 174
Resultat efter finansiella poster	1 232	-768	2 475	2 364	2 207
Soliditet	17%	15%	21%	33%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 162 600
Rörelsekostnader	- 8 147 730
Finansiella poster	- 782 926
Årets resultat	1 231 945
Planerat underhåll	+ 284 867
Avskrivningar	+ 1 925 014
Årets sparande	3 441 826

Årets sparande per kvm total yta 260

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 796	0	5 630 318	8 087 360	-768 013
Reservering till fond 2020			582 000	-582 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-284 867	284 867	
Balanserad i ny räkning				-768 013	768 013
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 231 945
Belopp vid årets slut	247 796	0	5 927 451	7 022 214	1 231 945

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 319 347
Årets resultat	1 231 945
Reservering till underhållsfond	-582 000
Ianspråktagande av underhållsfond	284 867
Summa till stämmans förfogande	8 254 158

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 254 158
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

NA

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 162 600	9 931 702
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 437 789	-5 538 314
Övriga externa kostnader	Not 3	-198 978	-190 606
Planerat underhåll		-284 867	-792 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-301 081	-172 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 925 014	-912 413
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-2 450 928
Summa rörelsekostnader		-8 147 730	-10 057 108
Rörelseresultat		2 014 870	-125 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 177	5 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-787 103	-648 342
Summa finansiella poster		-782 926	-642 606
Årets resultat		1 231 945	-768 013

na

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	80 058 215	81 983 228
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>80 058 215</u>	<u>81 983 228</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 058 715</u>	<u>81 983 728</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 624	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 555 767	5 590 796
Övriga fordringar	Not 11	12 568	12 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	243 113	269 844
		<u>5 820 072</u>	<u>5 873 231</u>
Kassa och bank	Not 13	636 981	635 076
Summa omsättningstillgångar		<u>6 457 053</u>	<u>6 508 307</u>
Summa tillgångar		<u>86 515 768</u>	<u>88 492 035</u>

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		247 796	247 796
Yttre underhållsfond		5 927 451	5 630 318
		<u>6 175 247</u>	<u>5 878 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 022 213	8 087 360
Årets resultat		1 231 945	-768 013
		<u>8 254 158</u>	<u>7 319 347</u>
Summa eget kapital		<u>14 429 405</u>	<u>13 197 461</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	58 299 932	70 487 432
		<u>58 299 932</u>	<u>70 487 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 665 000	500 000
Leverantörsskulder		886 318	584 031
Skatteskulder		12 262	42
Övriga skulder	Not 16	38 334	38 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 184 517	3 684 343
		<u>13 786 431</u>	<u>4 807 143</u>
Summa skulder		<u>72 086 363</u>	<u>75 294 575</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>86 515 768</u>	<u>88 492 035</u>

NA

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 231 945	-768 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 925 014	912 413
Utrangeringar	0	2 450 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 156 959	2 595 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 130	-58 148
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 185 712	2 336 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	989 376	4 873 438
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-30 821 211
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-30 821 211
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 022 500	19 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 022 500	19 500 000
Årets kassaflöde	-33 125	-6 447 773
Likvida medel vid årets början	6 225 872	12 673 645
Likvida medel vid årets slut	6 192 747	6 225 872

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,83 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

mx

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 704 388	9 514 824
	Årsavgifter vatten	11 520	8 505
	Hyrer	396 137	441 232
	Övriga intäkter	152 266	61 785
	Bruttoomsättning	10 264 311	10 026 346
	Avgifts- och hyresbortfall	-101 711	-94 644
		10 162 600	9 931 702
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	864 858	825 156
	Reparationer	440 397	527 692
	El	238 581	337 701
	Uppvärmning	1 960 871	2 001 621
	Vatten	361 806	310 670
	Sophämtning	219 545	200 729
	Fastighetsförsäkring	111 509	109 550
	Kabel-TV och bredband	100 641	98 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	347 245	335 025
	Förvaltningsarvoden	685 100	739 398
	Övriga driftkostnader	107 236	52 077
		5 437 789	5 538 314
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 208	6 011
	Administrationskostnader	46 579	68 910
	Extern revision	41 425	21 075
	Konsultkostnader	26 406	25 250
	Medlemsavgifter	69 360	69 360
		198 978	190 606
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	212 351	123 334
	Revisionsarvode	14 000	4 645
	Övriga arvoden	9 460	-14 200
	Sociala avgifter	65 070	58 818
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		301 081	172 797
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Nedskrivning restvärde fasad, balkong, fönster	0	2 450 928
		0	2 450 928
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 965	3 057
	Övriga ränteintäkter	2 212	2 678
		4 177	5 736
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	787 069	648 187
	Övriga räntekostnader	34	155
		787 103	648 342

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	104 979 034	48 765 924
Anskaffningsvärde mark	607 200	607 200
Årets utrangeringar	0	-4 148 035
Årets investeringar	0	60 361 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 586 234	105 586 234
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 603 006	-24 387 699
Årets avskrivningar	-1 925 014	-912 413
Årets utrangeringar	0	1 697 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 528 019	-23 603 006
Utgående bokfört värde	80 058 215	81 983 228
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	985 000	985 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	158 000	158 000
Summa taxeringsvärde	256 143 000	256 143 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	29 539 933
Årets investeringar	0	30 821 212
Omklassificering till byggnad	0	-60 361 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 568	12 591
	12 568	12 591

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	243 113	256 344			
Upplupna intäkter	0	13 500			
	243 113	269 844			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
SBAB	636 981	635 076			
	636 981	635 076			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Vilkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	112566	1,21%	2023-07-30	5 487 432	500 000
Stadshypotek AB	112567	1,21%	2023-07-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	149693	1,34%	2023-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	207768	0,65%	2022-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	285008	0,60%	2021-06-30	9 915 000	170 000
Stadshypotek AB	285009	0,79%	2024-07-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	285049	0,79%	2024-07-30	2 812 500	750 000
Stadshypotek AB	88559	2,01%	2029-04-30	9 750 000	500 000
				69 964 932	1 920 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 364 932
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 299 932
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				72 150 500	72 150 500
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				11 665 000	500 000
				11 665 000	500 000
Varav amortering				1 920 000	500 000
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				38 334	38 334
Övriga kortfristiga skulder				0	393
				38 334	38 727
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				91 858	86 931
Förutbetalda hyror och avgifter				827 780	799 869
Övriga upplupna kostnader				264 879	2 797 543
				1 184 517	3 684 343



HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15/3-2021

Ann-Ida Schultz

Elin Andersson

Emil Wengström

Erika Sundelin

Gun Granqvist

Johanna Ringkvist

Lena Lindborg

Vår revisionsberättelse har 2021-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Entitan i Stockholm, org.nr. 702000-4904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Entitan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. Risker 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, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Entitan i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

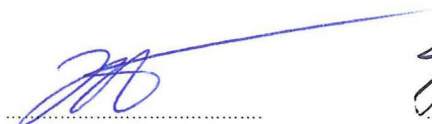
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

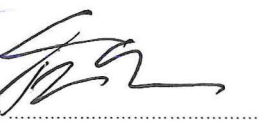
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 provar 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 14/4-2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Fredrik Odhammar
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

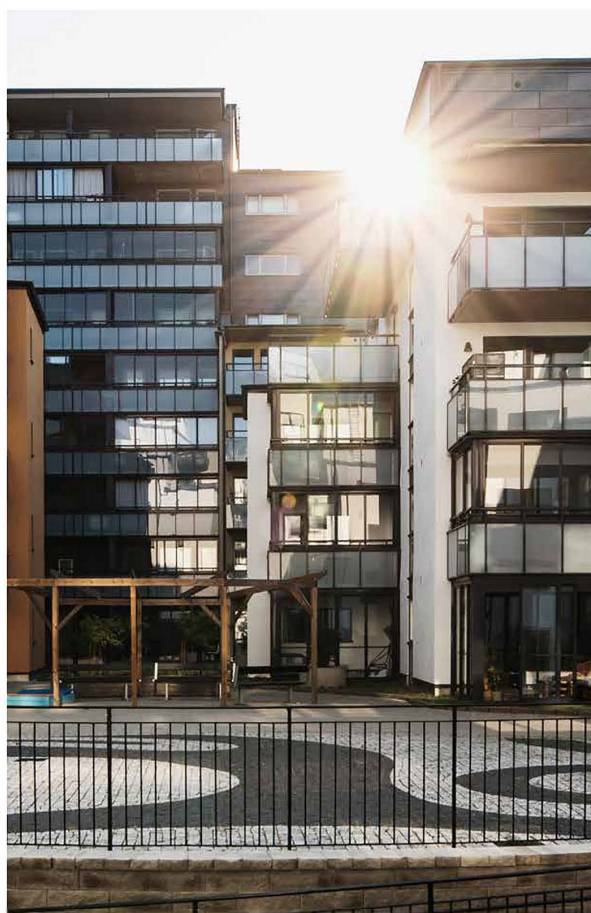
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor