



HSB:s Brf Entitan i Stockholm



ÅRSREDOVISNING 2010



Org Nr: 702000-4904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Org.nr: 702000-4904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ENTITAN I STOCKHOLM
RÄKENSKAPSÅRET 2010-01-01—2010-12-31

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Entitan i Stockholm, org.nr. 702000-4904, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31

Föreningen bildades 1943-06-10 och registrerades 1943-06-16.

Förvaltningsberättelse

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 22, 23, 24 och 25 i Stockholm. Av föreningens 235 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Cirka 30 mindre källarlokalerna samt ett antal vindsförråd upplåtes med hyresrätt. Under 2010 har föreningen även hyrt ut butikslokalen på Vapengatan 2.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

Lägenheter	Rum	Total yta (ca. kvm)
93	1	3131
122	2	6823
<u>20</u>	3	<u>1432</u>
235		12386

Exempel på större arbeten som genomförts av fastigheterna: energideklaration 2009, renovering av trapphus 2009-2011, hantering av hushållssopor förändrat 2008, inpasseringssystem infört 2006, balkonger renoverade 2006, radiatorer justerade och termostater införda 2005, tappvatten- och avloppsstammar bytta 2001, samtliga badrum renoverade 2001, fastigheterna anslutna till fjärrvärmenätet 2001, elsystemet helt renoverat 1993, bredband och kabel TV infört.

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har därefter uppdaterats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 15 externa överlåtelse skett. I samband med överlåtelse har inspektion gjorts på de delar av lägenheterna som föreningen ansvarar för. Inga anmärkningar har framkommit. Genomsnittspriset vid försäljning har under året varit ca 40 750 kr/m² (en ökning med ca 4000 kr/kvm sedan 2009).

Medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av ägarna till de 235 bostadsrättslägenheterna. Dessutom ingår HSB Stockholm som medlem i föreningen.

Fritidsverksamhet

Föreningen tillhandahåller en hobbylokal och en vävlokal, dessa får disponeras utan kostnad.

Det finns en fritidslokal där 20 personer kan ha sammankomster. Avgiften är 100 kronor per dag. Fritidslokalen har, på detta sätt, hyrts vid sju tillfällen under året. Lokalen har även använts för möten av föreningens medlemmar.

I fritidslokalen finns övernattningsmöjligheter för fyra personer. Kostnad 200 kronor första natten och 100 kronor påföljande nätter, vid samma tillfälle. Under året har lokalen hyrts ut för totalt 258 övernattningar. Vanligast är en respektive två nätter.

Medlemsinformation

Under året har 11 PM tagits fram och anslagits i trapphusen. Styrelsen har varit representerad vid möten arrangerade av husombuden.

Introduktionsträffar för nyinflyttade har arrangerats av valberedningen i mars respektive september. På dessa träffar kom ett 10-tal personer var gång.

Information om föreningen och styrelsens arbete kan fås på www.brfentitan.se. Föreningens e-postadress är info@brfentitan.se. Inkommande e-post hanteras av föreningens vicevärd.

Förtroendevalda

Föreningen styrs och förvaltas av medlemmarna själva.

Under 2010 avskaffade styrelsen suppleanter varpå alla medlemmar som haft förtroendeuppdrag som ledamöter sedan föreningsstämman 2010:

Styrelse

Fredrik Mannberg	ordförande
Emma Engström	vice ordförande
Susanna Leijonhufvud	ekonomiansvarig
Ulf Torstensson	ekonomiansvarig
Minoti Sen	Sekreterare
Ulrik Carlsson	Byggansvarig och studiesamordnare
Mikael Orre	ledamot
Lena Lindgren	ledamot (HSB Stockholm)
Gunnar West	adjungerad vicevärd
Karin Johansson	adjungerad bitr. vicevärd

Styrelsens ledamöter väljs på två år.

Vid föreningsstämman 2010 går mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:

Emma Engström
Fredrik Mannberg

Följande styrelsemedlemmar har avgått på egen begäran under 2010:
Ulf Torstensson (september)

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande personer, två i förening:

Emma Engström
Susanna Leijonhufvud
Fredrik Mannberg

Revisorer

Revisorer har varit Göran Rönn med Ulla-Britt Holmberg som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Valberedning

Paul Ingvarsson	ledamot/sammankallande
Karin Johansson	ledamot
Maria Hultberg	ledamot
Ulrik Carlsson	ledamot

Efter årsstämman för 2009 års räkenskapsår avgick Ulrik Carlsson.

Ombud till distriktsstämman

Som föreningens ombud till distriktsstämman inom HSB Stockholm utsågs Ulrik Carlsson.

Verksamheten

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2010. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar (inkl. 1 fullmakt). Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten, ett heldagsmöte för budget- och underhållsplanering, samt två möten för besiktning av fastigheten. Representanter från styrelsen har haft driftsmöten med Fastighetsskötaren och Vicevärden. Representanter från styrelsen har dessutom haft ett antal möten med olika arbetsgrupper.

Lön/arvoden

Styrelsen har tilldelats ett arvode på 3,0 basbelopp, 127 200:-, exklusive sociala avgifter. Styrelsen har dock avstått att utnyttja det extra basbelopp som stämman tilldelade dem. För 2010 har styrelsen fördelat totalt 1,74 basbelopp i arvode mellan ledamöterna. Under året utfördes 435 arbetstimmar utöver den tid som ingår i respektive funktion, exempelvis skriva protokoll för sekreterare eller attestera fakturor för firmatecknare. Till fritt förfogande har styrelsen tilldelats 0,5 basbelopp, 21 200:-. Detta användes till budgetmötet och styrelsens andra sammankomster.

Föreningens interna revisorer har tilldelats ett arvode på 0,25 basbelopp, 10.600:-, exklusive sociala avgifter.

Valberedningen har tilldelats ett arvode på 0,1 basbelopp, 4240:- exklusive sociala avgifter.

Gunnar West har varit anställd som föreningens vicevärd. Lönen har uppgått till 130 610 kr, exklusive sociala avgifter.

Till energigruppen har anslagits medel till en middag.

Bokningsansvarig för fritidslokalen får 1/2 av hyresintäkterna i arvode, exklusive sociala avgifter.

Fastighetsskötsel

- Föreningens fastighetsskötsel har utförts på entreprenad av Energibevakning AB. I huvudsak har Energibevaknings medarbetare Jan Lindqvist tjänstgjort i föreningen.
- Föreningen har även anlitat entreprenören Svensk Kvalitets Städ för städning av trapphus, källar- och vindskorridorer samt vicevärdsexpeditionen.
- Föreningen anlitar ekonomitjänst från HSB.
- Föreningen har under 2010 sagt upp avtal om trädgårdsskötsel med Segerströms

AB och kommer att sköta parken via fastighetsskötaren tills vidare.

Energigrupp

Två medlemmar av föreningen; Paul Ingvarsson samt Emma Engström, har under året utrett och tagit fram uppgifter inför pågående arbete med planering av energibesparande åtgärder. Gruppen har även fungerat som remissgrupp för styrelsen i frågor rörande uppvärmning etc.

Trädgårdsgrupp

Under året har fyra medlemmar, Elna Nord, Monica Hedlund, Kerstin Bergman, Susanna Leijonhufvud samt Minoti Sen, träffats för att ta fram förslag på framtida arbeten med parken. Gruppen har även fungerat som remissgrupp åt styrelsen i frågor rörande trädgårdsskötsel.

Motionsrumsgrupp

Motionsgruppen bestående av Johan Svensson, Kimmy Samuelsson, Mats Nord-Norén, Emma Engström, Elin Boklund, Marianne Wallbom, Monica Carlström samt Ulrik Carlsson har planerat, budgeterat och köpt in utrustning till motionslokalen. Lokalen har ställts i ordning av gruppens medlemmar. Motionslokalen kommer att öppnas för medlemmarna under Q1 2011.

Studieverksamhet

Ulrik Carlsson, Minoti Sen och Mikael Orre, från styrelsen har gått på styrelsekurser i HSB:s regi.

Under räkenskapsåret 2010 har följande åtgärder vidtagits:

Avtal

- Upphandling av vicevärdstjänster
- Uthyrning av lokal till café

Yttre miljö

- Påbörjad utredning kring trädgårdens renovering
- Målning av returhuset samt klotterskydd
- Målning av trappräcken Blommensbergsv samt källartrappor
- Målning av garageport och källardörrar
- Nya källartrappor mot innergården på Hövdingag 3 och 5
- Markis till butikslokalen

Inre miljö

- Fortsatt renovering av trappuppgångarna Manhemsg och Vapeng.(kommer att vara helt färdigställt 2011)
- Målning av tak ovan port samt fönsterbleck i trapphus (kommer att vara helt färdigställt 2011)
- Nya namntavlor och portregister

- Omdragning av el till porttelefon
- Ytskiktsrenovering av motionslokal
- Lägenhetsmärkning
- Brandskyddsarbete
- Nytt kylskåp och timer till fritidslokal
- Rörelsedetektorer till Blommensbergsbergsv
- Nytt fönster till f.d. guldsmedslokalen (Manhemsg. 13)
- Nya tvättmaskiner

Miljöarbete gällande avfall och energi

- Igångsättande av matavfallsinsamling
- Bergvärmeutredning
- Isolerat sopluckor

Övrigt

- Upprättande av underhållsplan och inköp av elektronisk förvaltningstjänst för planen.

Ekonomi

Entitans ekonomiska förvaltning sköts av HSB Stockholm. Den ekonomiska ställningen framgår av bifogad resultat- och balansräkningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010. Styrelsen har dock gjort en genomgång av ekonomin och funnit att det från och med det andra kvartalet 2011 kommer att bli nödvändigt att justera årsavgiften, vilket sker genom en ökning av avgiften med 13 procent.

Förväntad framtida utveckling

Exempel på planerade åtgärder under 2011

- Planering och genomförande av energibesparande åtgärder
- Fortsatt upprustning av trappuppgångar på Blommensbergsv.
- Översyn av portar
- Färdigställande av motionsrum i föreningen
- Försöka hitta en möjlig lokal för extra övernattningsrum
- Förarbete inför renovering av gården.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 543 550 kr
Årets resultat	- 2 259 625 kr

	- 716 075 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 2 191 145 kr
Överföring till fond för yttre underhåll	1 083 814 kr
Balanserat resultat	391 256 kr

	- 716 075 kr

Styrelsen tackar alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret!

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 502 851	7 448 716
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 045 536	-4 824 632
Planerat underhåll		-2 191 145	-1 399 972
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-327 365	-320 800
Avskrivningar	Not 3	-769 639	-769 639
Summa fastighetskostnader		-9 333 685	-7 315 043
Rörelseresultat		-1 830 834	133 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 614	16 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-437 405	-564 353
Summa finansiella poster		-428 791	-547 701
Resultat efter finansiella kostnader		-2 259 625	-414 028
Inkomstskatt		0	-4 379
Årets resultat		-2 259 625	-418 407

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	29 385 318	30 154 957
Mark och markanläggningar	Not 7	607 200	607 200
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>29 992 518</u>	<u>30 762 157</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 993 018</u>	<u>30 762 657</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	1 928	1 928
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 121	9 838
Avräkningskonto HSB Stockholm		996 457	1 336 374
Övriga fordringar	Not 11	80 672	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>101 340</u>	<u>118 417</u>
		<u>1 180 590</u>	<u>1 464 629</u>
Kassa och bank	Not 13	1 095 342	2 096 473
Summa omsättningstillgångar		<u>2 277 860</u>	<u>3 563 030</u>
Summa tillgångar		<u>32 270 878</u>	<u>34 325 687</u>

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		247 796	247 796
Underhållsfond		4 517 499	5 017 471
		<u>4 765 295</u>	<u>5 265 267</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 543 550	1 461 985
Årets resultat		-2 259 625	-418 407
		<u>-716 075</u>	<u>1 043 578</u>
Summa eget kapital		<u>4 049 220</u>	<u>6 308 846</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 165 516	26 306 840
Leverantörsskulder		585 389	443 078
Skatteskulder		4 988	8 524
Övriga skulder	Not 16	30 000	30 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 435 765</u>	<u>1 227 577</u>
Summa skulder		<u>28 221 658</u>	<u>28 016 841</u>
Summa eget kapital och skulder		32 270 878	34 325 687
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		28 304 500	28 304 500
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		32 347 500	32 347 500
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 259 625	-414 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	769 639	769 639
Inkomstskatt	0	-4 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 489 986	351 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 879	-36 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	346 141	177 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 199 724	492 549
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-141 324	-137 394
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 324	-137 394
Årets kassaflöde	-1 341 048	355 155
Likvida medel vid årets början	3 432 847	3 077 692
Likvida medel vid årets slut	2 091 799	3 432 847

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,5% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 2%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
128 400	86 214
<u>27 116</u>	<u>8 770</u>
155 516	94 984

Revisorer

Föreningsvald

7 040 6 968

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

130 610	133 975
7 677	13 153
<u>9 726</u>	<u>250</u>
148 013	147 378

Totalt

310 569 249 330

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 155 732	7 155 732
Hyrer	231 131	201 758
Övriga intäkter	140 187	118 510
Bruttoomsättning	7 527 050	7 476 000
Avgifts- och hyresbortfall	-24 199	-27 231
Hyresförluster	0	-53
	7 502 851	7 448 716
Not 2 Drift		
Personalkostnader	313 419	256 000
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 022 646	758 378
Reparationer	390 461	293 104
El	203 541	233 494
Uppvärmning	2 440 557	1 995 442
Vatten	264 337	241 750
Sophämtning	212 616	209 826
Fastighetsförsäkring	79 905	74 012
Kabel-TV	155 838	153 160
Övriga avgifter	3 251	9 193
Förvaltningsarvoden	523 982	198 567
Övriga driftskostnader	434 984	401 706
	6 045 536	4 824 632
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	531 913	531 913
Om- och tillbyggnad	237 726	237 726
	769 639	769 639
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 272	3 254
Ränteintäkter skattekonto	3 123	0
Övriga ränteintäkter	3 219	13 397
	8 614	16 652
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	477 043	633 874
Erhållna räntebidrag	-40 268	-70 477
Övriga räntekostnader	630	956
	437 405	564 353

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 347 174	47 347 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 347 174	47 347 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 192 217	-16 422 578
Årets avskrivningar	-769 639	-769 639
Utgående avskrivningar	-17 961 856	-17 192 217
Bokfört värde	29 385 318	30 154 957
Taxeringsvärde		
Byggnader	90 480 000	91 381 000
Mark	75 247 000	46 807 000
	165 727 000	138 188 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	607 200	607 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	607 200	607 200
Bokfört värde	607 200	607 200
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	446 415	446 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 415	446 415
Ingående avskrivningar	-446 415	-446 415
Utgående avskrivningar	-446 415	-446 415
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Bostadsrätt	1 928	1 928
	1 928	1 928

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

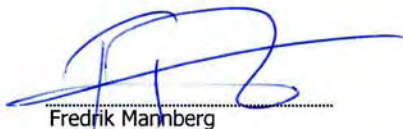
Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	4 836	0			
	Övriga fordringar	75 836	0			
		80 672	0			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Com Hem	39 436	38 290			
	Förvaltningsavtal	53 924	53 493			
	Försäkring	6 530	8 137			
	Räntebidrag	1 450	2 545			
	Bevakning	0	4 952			
	Stockholm Vatten	0	11 000			
		101 340	118 417			
Not 13	Kassa och bank					
	Kassa	11 158	9 177			
	Skandiabanken	1 073 836	2 071 173			
	Nordea	10 348	16 123			
		1 095 342	2 096 473			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	247 796	0	5 017 471	1 461 985	-418 407
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-499 972	81 565	418 407
	Årets resultat					-2 259 625
	Belopp vid årets slut	247 796	0	4 517 499	1 543 550	-2 259 625
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788316468	2,40%	2011-02-23	8 111 585	14 072
	Nordea Hypotek	39788316476	2,40%	2011-02-23	8 111 585	14 072
	Nordea Hypotek	39788316484	2,40%	2011-02-23	7 811 585	14 072
	Swedbank	2652088887	4,10%	2011-06-01	2 130 761	99 108
					26 165 516	141 324
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 024 192
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 458 896
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Skattekonto				0	502
	Källskatt				0	320
	Depositioner				30 000	30 000
					30 000	30 822

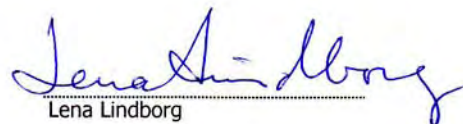
**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm****Noter****2010-12-31****2009-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	65 298	40 987
Förutbetalda hyror och avgifter	575 074	543 478
AB Energibevakning	27 369	26 833
Trädgårdsunderhåll	0	11 912
Städkostnader	36 250	36 250
Snöröjning	11 419	0
Elkostnad	16 000	21 515
Fjärrvärme	445 789	259 025
Sophämtning	29 730	24 169
Förvaltning	43 750	0
Revision	16 000	16 500
Internrevision	3 000	2 808
Arvoden	129 760	85 600
Arbetsgivaravgifter	25 000	21 000
Underhållskostnader	11 326	137 500
	1 435 765	1 227 577

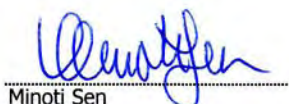
Stockholm, den 2011-03-15

 Emma Engström


 Fredrik Mannberg


 Lena Lindborg

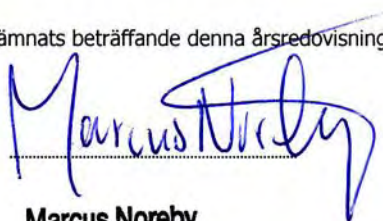

 Mikael Orre


 Minoti Sen


 Susanna Leijonhufvud


 Ulrik Carlsson
Vår revisionsberättelse har 2011-03-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-4904

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

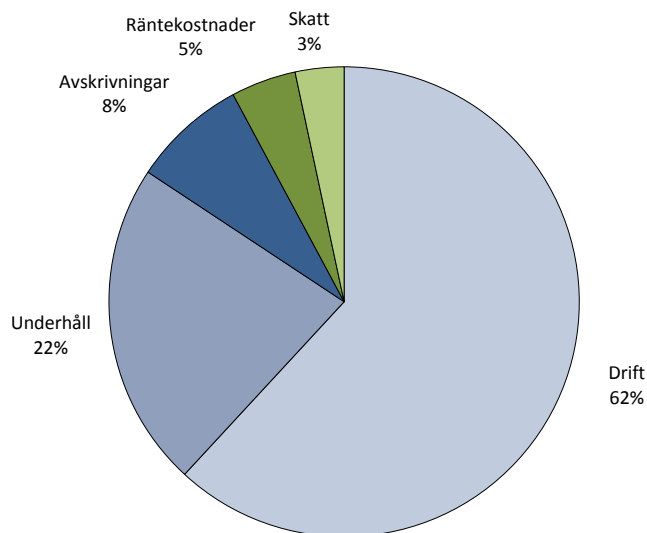
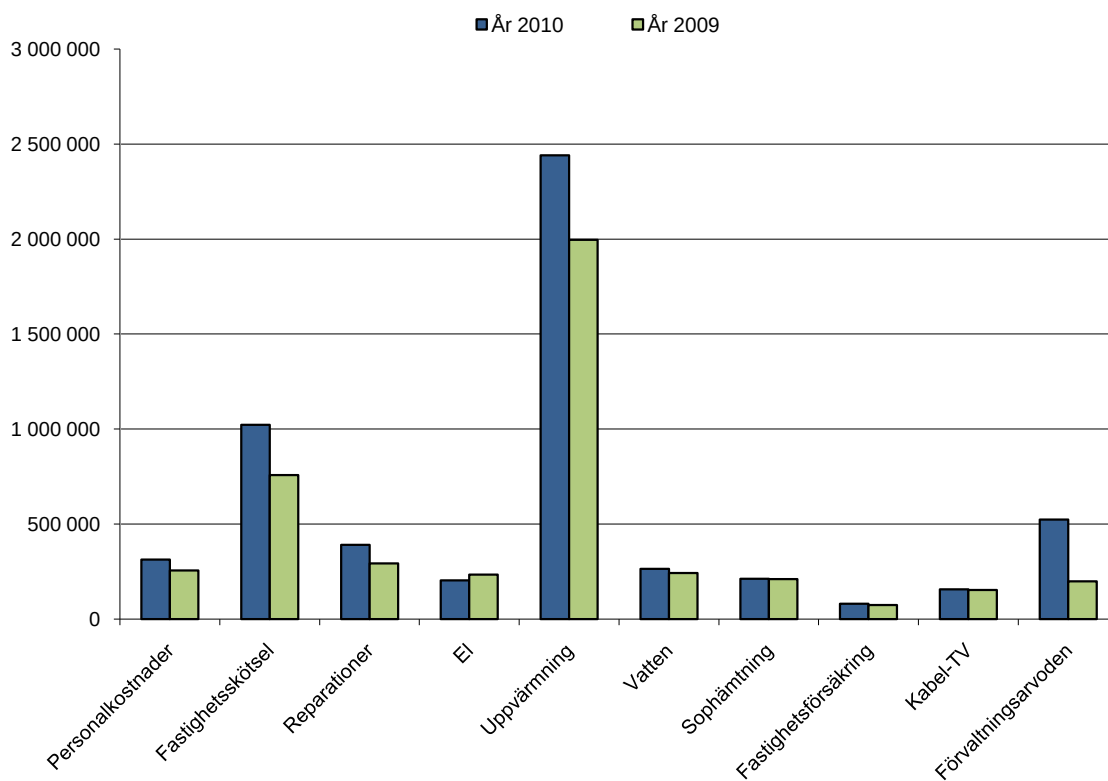
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-03-15

Av föreningen vald revisor

Marcus Noreby
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättslavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld på sätt som anges i den ekonomiska planen.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättslavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättslavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättslavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 10

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behöri gen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 12

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast aman medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 14

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 15

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 18

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 20

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbeteså, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 21

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 22

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 23

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista styckets tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

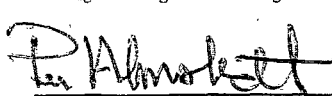
För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor


Firmatecknarnas namnteckning

Firmatecknarnas namnteckningar bevitnas

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 27

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätt, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB Riksförbund.

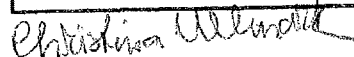
1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

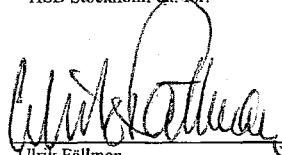
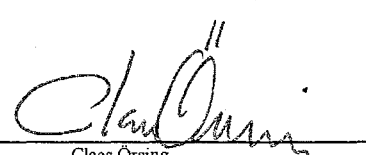
§ 31

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas satser.

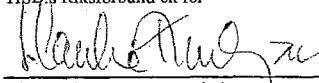
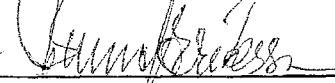
2004-11-02 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket



Godkännes
HSB Stockholm ek-för.


Ulf Fällman

Claes Örsing

Godkännes 2004-10-13
HSB's Riksförbund ek för


Firmatecknarnas namnteckningar
BLANKA KODLAG

Gunnel Eriksson