



Org Nr: 702000-4904

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Org.nr: 702000-4904

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31 <sup>mn</sup>

# ÅRSREDOVISNING

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ENTITAN I STOCKHOLM  
RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01–2011-12-31

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Entitan i Stockholm, org.nr. 702000-4904, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31

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 2011 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: iordningställande av motionsrum 2011, 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.

*mw*

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 25 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 41 250 kr/m<sup>2</sup> (en ökning med ca 500 kr/kvm sedan 2010).

## 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.

Förenings medlemmar förfogar även över ett motionsrum. Motionsrummet erbjuder olika former av träning, såväl utrymmen för yoga, som löpband, roddmaskin och styrketränningsutrustning. De medlemmar som önskar nyttja motionsrummet betalar en kostnad som ska täcka drift och underhåll av maskiner.

## Medlemsinformation

Under året har 10 PM tagits fram och anslagits i trapphusen. Styrelsen har varit representerad vid möten arrangerade av husombuden.

Två medlemsmöten har hållits under året. Ett som uppföljning på tidigare års möte om föreningens ekonomi och ett möte om planer på att ändra utformningen av föreningens park.

Introduktionsträffar för nyinflyttade har arrangerats av valberedningen i april respektive november. Totalt kom ett 10-tal personer.

Information om föreningen och styrelsens arbete kan fås på [www.brfentitan.se](http://www.brfentitan.se). Föreningens e-postadress är [info@brfentitan.se](mailto:info@brfentitan.se). Inkommande e-post hanteras av föreningens vicevärd.

MN

## Valberedning

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Paul Ingvarsson | ledamot/sammankallande |
| Maria Hultberg  | ledamot                |
| Anna Thorgren   | ledamot                |

## Ombud till distriktsstämman

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

## Verksamheten

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 mars 2011. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar. 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 2,0 basbelopp, 85 600,-, exklusive sociala avgifter. . För 2011 har styrelsen fördelat totalt 1,81 basbelopp i arvode mellan ledamöterna. Under året utfördes 365 arbetstimmar utöver den tid som ingår i respektive funktion, exempelvis skriva protokoll för sekreterare eller attestera fakturor för firmatecknare.

#### *Kommentar till bokslutsposten Övriga bokslutskommentarer, Arvoden styrelse:*

För verksamhetsåret 2010 beviljade stämman styrelsen ett arvode om 3,0 prisbasbelopp. Enligt tidigare redovisning i bokslut för 2010 valde styrelsen att endast fördela 1,74 prisbasbelopp sinsemellan. Reservation i räkenskaperna gjordes ändå i enlighet med stämman beslut. För verksamhetsåret 2011 fördelar styrelsen 1,81 prisbasbelopp i arvode sinsemellan. Posten arvoden uppgår dock enbart till 39 812, kr, vilket är en bokföringsteknisk konstruktion för att komma tillrätta med den tidigare reserveringen för 2010.

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 t.o.m februari 2011. Lönen har uppgått till 44 739 kr, exklusive sociala avgifter. 

## Förtroendevalda

Föreningen styrs och förvaltas av medlemmarna själva.

### Styrelse

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Fredrik Mannberg     | ordförande                        |
| Minoti Sen           | vice ordförande                   |
| Susanna Leijonhufvud | ekonomiansvarig                   |
| Erika Sahlin         | ekonomiansvarig                   |
| Anders Olsson        | sekreterare                       |
| Ulrik Carlsson       | byggansvarig och studiesamordnare |
| Hans Larsson         | energi och miljöansvarig          |
| Lena Lindborg        | ledamot (HSB Stockholm)           |
| Karin Johansson      | adjungerad vicevärd               |

Styrelsens ledamöter väljs i normalfallet på två år.

Vid föreningsstämman 2012 går mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:

Susanna Leijonhufvud  
Hans Larsson  
Minoti Sen  
Erika Sahlin  
Ulrik Carlsson

Följande styrelsemedlemmar har avgått på egen begäran under 2011:  
Mikael Orre (januari)

### Firmatecknare

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

Erika Sahlin  
Minoti Sen  
Susanna Leijonhufvud  
Fredrik Mannberg

### Revisorer

Revisorer har varit Göran Rönn med Dan Härdfeldt som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. 

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 anlitar vicevärdstjänster genom Karin Johansson med firma. Detta kommer att fortlöpa till juni 2012 från vilket datum dessa tjänster kommer att utföras av annan part.

### **Energigrupp**

Tre medlemmar av föreningen; Paul Ingvarsson, Fredrik Leijonhufvud samt Hans Larsson, 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, Elna Nord, Monica Hedlund, Kerstin Bergman, Susanna Leijonhufvud, Valve Kääramees, Monica Carlström 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, Linda Adamsson, Jonas Lindholm samt Ulrik Carlsson har planerat, budgeterat och köpt in utrustning till motionslokalen. Lokalen har ställts i ordning av gruppens medlemmar och öppnats för medlemmar under 2011. Motionsgruppen ansvarar fortsättningsvis för lokalen och det underhåll som krävs.

### **Studieverksamhet**

Två ledamöter i styrelsen har gått på styrelsekurser i HSB:s regi.

**Under räkenskapsåret 2011 har följande åtgärder vidtagits:**

- Planering och genomförande av energibesparande åtgärder
- Förstudie för upprustning av samtliga portar
- Förarbeten inför renovering av gården. MN

- Motionsrum
- Avtalsgenomgång av fastighetstjänster och städ
- Avtalsomförhandling bredband
- Tecknande av avtal för anslutning av fastigheterna till Stockholms Stads uppgraderade stadsnät
- Översyn av ekonomisk förvaltning samt återtagande av konteringsarbete till föreningen, vilket utförs av vicevärd.
- Projektering och förslagsframtagning av markskiss för föreningens park
- Ändrat arbetsordning mellan fastighetsskötare och vicevärd för att få tydligare arbetsledning och enklare styrning för styrelsen
- Omförhandling och omläggning av lån på fastigheter samt byte av bank.

MW

## Ekonomi

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

### Årsavgifter

Årsavgifterna har från och med andra kvartalet 2011 justerats, vilket skett genom en ökning av avgiften med 13 procent jämfört med föregående år. Den första höjningen av avgiften på mer än tio år. Avgiftsnivån anses balanserad och inga justeringar är planerade i nuläget.

### Förväntad framtida utveckling

#### Exempel på planerade åtgärder under 2012

- Planering och genomförande av energibesparande åtgärder
- Byte av samtliga portar
- Fortsatta försök att hitta en möjlig lokal för extra övernattningsrum
- Upphandling inför renovering av gården.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 391 256 kr |
| Årets resultat      | 135 572 kr |
|                     | -----      |
|                     | 526 828 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll        | – 578 533 kr |
| Överföring till fond för yttre underhåll | 1 083 814 kr |
| Balanserat resultat                      | 21 547 kr    |
|                                          | -----        |
|                                          | 526 828 kr   |

*Styrelsen tackar alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret!*

MW

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>8 200 985</b>                 | <b>7 502 851</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift                                         | Not 2 | -5 559 950                       | -6 045 536                       |
| Planerat underhåll                            |       | -578 533                         | -2 191 145                       |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -333 240                         | -327 365                         |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -797 138                         | -769 639                         |
| Summa fastighetskostnader                     |       | -7 268 861                       | -9 333 685                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>932 124</b>                   | <b>-1 830 834</b>                |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 15 338                           | 8 614                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -811 890                         | -437 405                         |
| Summa finansiella poster                      |       | -796 552                         | -428 791                         |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>135 572</b>                   | <b>-2 259 625</b>                |

hw

gm

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2011-12-31</b>        | <b>2010-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 6  | 28 615 680               | 29 385 318               |
| Mark och markanläggningar                    | Not 7  | 607 200                  | 607 200                  |
| Inventarier                                  | Not 8  | 110 000                  | 0                        |
|                                              |        | <u>29 332 880</u>        | <u>29 992 518</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Långfristigt värdepappersinnehav             | Not 9  | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>29 333 380</u>        | <u>29 993 018</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| Bostadsrätter                                | Not 10 | 1 928                    | 1 928                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 11 789                   | 2 121                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 1 854 387                | 996 457                  |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 12 692                   | 80 672                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 104 926                  | 101 340                  |
|                                              |        | <u>1 983 794</u>         | <u>1 180 590</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 674 779                  | 1 095 342                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>2 660 502</u>         | <u>2 277 860</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>31 993 882</u></b> | <b><u>32 270 878</u></b> |

mn

gm

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm****Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

247 796

247 796

Underhållsfond

3 410 168

4 517 499

3 657 964

4 765 295

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

391 256

1 543 550

Årets resultat

135 572

-2 259 625

526 828

-716 075

Summa eget kapital

4 184 793

4 049 220

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

26 052 732

26 165 516

Leverantörsskulder

552 078

585 389

Skatteskulder

10 863

4 988

Övriga skulder

Not 16

30 000

30 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 163 416

1 435 765

Summa skulder

27 809 089

28 221 658

**Summa eget kapital och skulder****31 993 882****32 270 878****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**

Inga

Inga

MN

sh

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 135 572                          | -2 259 625                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 797 138                          | 769 639                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 932 710                          | -1 489 986                       |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 54 727                           | -56 381                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -299 785                         | 346 643                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 687 652                          | -1 199 724                       |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | -137 500                         | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -137 500                         | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -112 784                         | -141 324                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -112 784                         | -141 324                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>437 368</b>                   | <b>-1 341 048</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 091 799</b>                 | <b>3 432 847</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 529 167</b>                 | <b>2 091 799</b>                 |

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

MW

SM

**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% per år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

| 2011-01-01    | 2010-01-01     |
|---------------|----------------|
| 2011-12-31    | 2010-12-31     |
| 39 812        | 128 400        |
| 13 454        | 27 116         |
| <u>53 266</u> | <u>155 516</u> |

**Revisorer**

Föreningsvald

18 600 7 040

**Övriga förtroendevalda/anställda**

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

48 978 130 610  
15 389 7 677  
0 9 726  
64 367 148 013

**Totalt**

136 232 310 569

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

hw

gm

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 7 851 345                        | 7 155 732                        |
|              | Hyrer                                             | 259 058                          | 231 131                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 117 085                          | 140 187                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 8 227 488                        | 7 527 050                        |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -26 503                          | -24 199                          |
|              |                                                   | <b>8 200 985</b>                 | <b>7 502 851</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Personalkostnader                                 | 139 625                          | 313 419                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 806 174                          | 1 022 646                        |
|              | Reparationer                                      | 333 789                          | 390 461                          |
|              | El                                                | 268 732                          | 203 541                          |
|              | Uppvärmning                                       | 2 438 820                        | 2 440 557                        |
|              | Vatten                                            | 239 775                          | 264 337                          |
|              | Sophämtning                                       | 194 491                          | 212 616                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 80 969                           | 79 905                           |
|              | Kabel-TV                                          | 160 892                          | 155 838                          |
|              | Övriga avgifter                                   | 5 731                            | 3 251                            |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 675 622                          | 523 982                          |
|              | Övriga driftskostnader                            | 215 329                          | 434 984                          |
|              |                                                   | <b>5 559 950</b>                 | <b>6 045 536</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                         | 531 913                          | 531 913                          |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 237 725                          | 237 726                          |
|              | Inventarier                                       | 27 500                           | 0                                |
|              |                                                   | <b>797 138</b>                   | <b>769 639</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 1 685                            | 2 272                            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 943                              | 3 123                            |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 12 709                           | 3 219                            |
|              |                                                   | <b>15 338</b>                    | <b>8 614</b>                     |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 807 409                          | 477 043                          |
|              | Erhållna räntebidrag                              | -4                               | -40 268                          |
|              | Övriga räntekostnader                             | 4 485                            | 630                              |
|              |                                                   | <b>811 890</b>                   | <b>437 405</b>                   |

**HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm**

| Noter         |                                          | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|---------------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6</b>  | <b>Byggnader och ombyggnader</b>         |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde               | 47 347 174         | 47 347 174         |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 347 174         | 47 347 174         |
|               | Ingående ackumulerade avskrivningar      | -17 961 856        | -17 192 217        |
|               | Årets avskrivningar                      | -769 638           | -769 639           |
|               | Utgående avskrivningar                   | -18 731 494        | -17 961 856        |
|               | Bokfört värde                            | <b>28 615 680</b>  | <b>29 385 318</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                    |                    |                    |
|               | Byggnader                                | 90 480 000         | 90 480 000         |
|               | Mark                                     | 75 247 000         | 75 247 000         |
|               |                                          | <b>165 727 000</b> | <b>165 727 000</b> |
| <b>Not 7</b>  | <b>Mark och markanläggningar</b>         |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde mark          | 607 200            | 607 200            |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 607 200            | 607 200            |
|               | Bokfört värde                            | <b>607 200</b>     | <b>607 200</b>     |
| <b>Not 8</b>  | <b>Inventarier</b>                       |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde               | 446 415            | 446 415            |
|               | Årets investeringar                      | 137 500            | 0                  |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 583 915            | 446 415            |
|               | Ingående avskrivningar                   | -446 415           | -446 415           |
|               | Årets avskrivningar                      | -27 500            | 0                  |
|               | Utgående avskrivningar                   | -473 915           | -446 415           |
|               | Bokfört värde                            | <b>110 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 9</b>  | <b>Aktier, andelar och värdepapper</b>   |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde               | 500                | 500                |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
|               | Andel i HSB Stockholm                    | 500                | 500                |
| <b>Not 10</b> | <b>Bostadsrätter</b>                     |                    |                    |
|               | Bostadsrätt                              | 1 928              | 1 928              |

MW



## HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

| Noter  |                                                                     | 2011-12-31     | 2010-12-31       |                  |                     |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                      |                |                  |                  |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                         | 663            | 4 836            |                  |                     |                      |
|        | Övriga fordringar                                                   | 12 029         | 75 836           |                  |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>12 692</b>  | <b>80 672</b>    |                  |                     |                      |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        |                |                  |                  |                     |                      |
|        | Fastighetsförsäkring                                                | 10 000         | 6 530            |                  |                     |                      |
|        | Kabel tv                                                            | 40 997         | 39 436           |                  |                     |                      |
|        | HSB Stockholm                                                       | 53 929         | 53 924           |                  |                     |                      |
|        | Räntebidrag                                                         | 0              | 1 450            |                  |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>104 926</b> | <b>101 340</b>   |                  |                     |                      |
| Not 13 | Kassa och bank                                                      |                |                  |                  |                     |                      |
|        | Handkassa                                                           | 24 927         | 11 158           |                  |                     |                      |
|        | Skandiabanken                                                       | 645 356        | 1 073 836        |                  |                     |                      |
|        | Nordea                                                              | 4 496          | 10 348           |                  |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>674 779</b> | <b>1 095 342</b> |                  |                     |                      |
| Not 14 | Förändring av eget kapital                                          |                |                  |                  |                     |                      |
|        |                                                                     | Insatser       | Uppl. avgifter   | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                             | 247 796        | 0                | 4 517 499        | 1 543 550           | -2 259 625           |
|        | Vinstdisp enl. stämmobeslut                                         |                |                  | -1 107 331       | -1 152 294          | 2 259 625            |
|        | Årets resultat                                                      |                |                  |                  |                     | 135 572              |
|        | <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>247 796</b> | <b>0</b>         | <b>3 410 168</b> | <b>391 256</b>      | <b>135 572</b>       |
| Not 15 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                            |                |                  |                  |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                        | Lånenummer     | Ränta            | Konv.datum       | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | SE-Banken Bolån                                                     | 33827903       | 3,25%            | 2013-07-28       | 13 059 016          | 0                    |
|        | SE-Banken Bolån                                                     | 33827970       | 2,97%            | 2012-02-13       | 6 529 508           | 0                    |
|        | SE-Banken Bolån                                                     | 33827997       | 3,03%            | 2012-07-28       | 6 464 208           | 130 600              |
|        |                                                                     |                |                  |                  | <b>26 052 732</b>   | <b>130 600</b>       |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                |                  |                  |                     | 25 922 132           |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                |                  |                  |                     | 25 399 732           |
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                                         |                |                  |                  |                     |                      |
|        | Depositioner                                                        |                |                  |                  | 30 000              | 30 000               |
|        |                                                                     |                |                  |                  | <b>30 000</b>       | <b>30 000</b>        |

MN

CN



## HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

## Noter

2011-12-31

2010-12-31

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 6 807            | 65 298           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 616 803          | 575 074          |
| Fastighetsskötsel               | 27 369           | 27 369           |
| Städkostnader                   | 36 663           | 36 250           |
| Elkostnader                     | 29 816           | 16 000           |
| Fjärrvärme                      | 279 958          | 445 789          |
| Adm Förvaltning                 | 35 000           | 43 750           |
| Revision                        | 16 000           | 16 000           |
| Internrevision                  | 11 000           | 3 000            |
| Arvoden                         | 77 000           | 129 760          |
| Arbetsgivaravgifter             | 27 000           | 25 000           |
| Snöröjning                      | 0                | 11 419           |
| Sophämtning                     | 0                | 29 730           |
| Underhållskostnader             | 0                | 11 326           |
|                                 | <b>1 163 416</b> | <b>1 435 765</b> |

Stockholm, den

15/3 2012

  
Anders Olsson  
Erika Sahlén  
Fredrik Mannberg  
Hans Larsson  
Lena Lindborg  
Sen Minoti  
Susanna Leijonhufvud  
Ulrik Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2012-03-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

  
Marcus NorebyBoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

Organisationsnummer 702000-4904

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om årsredovisningen

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 2012-03-20

Av föreningen vald revisor

  
Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor