



Org Nr:

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



Org Nr:

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 |

h



Org Nr:

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.

Stämma

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.



Org Nr:

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) överlåtelser 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.



Org Nr:

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 ränteinäkter) 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. *ix*



Org Nr:

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



Org Nr:

HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| 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



Org Nr:

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> |

ms



Org Nr:

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 |
| Upplypna 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> |

M



Org Nr:

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 | <u>3 156 959</u> | <u>2 595 328</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 18 130 | -58 148 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-2 185 712</u> | <u>2 336 258</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>989 376</u> | <u>4 873 438</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -30 821 211 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-30 821 211</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-1 022 500</u> | <u>19 500 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 022 500</u> | <u>19 500 000</u> |
| 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.



Org Nr:

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



Org Nr:

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 |
| Hyror | 396 137 | 441 232 |
| Övriga intäkter | 152 266 | 61 785 |
| Bruttoomsättning | <u>10 264 311</u> | <u>10 026 346</u> |
| 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 |
| | <u>5 437 789</u> | <u>5 538 314</u> |
| 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 |
| | <u>198 978</u> | <u>190 606</u> |
| 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 |
| | <u>301 081</u> | <u>172 797</u> |
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Nedskrivning restvärde fasad, balkong, fönster | 0 | 2 450 928 |
| | <u>0</u> | <u>2 450 928</u> |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 965 | 3 057 |
| Övriga ränteintäkter | 2 212 | 2 678 |
| | <u>4 177</u> | <u>5 736</u> |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 787 069 | 648 187 |
| Övriga räntekostnader | 34 | 155 |
| | <u>787 103</u> | <u>648 342</u> |



Org Nr:

HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade 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 |
| Akkumulerade 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 |

25



Org Nr:

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 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr:

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

FREDRIK ODSTRÖM

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. Revisoremas 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 revisions sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/4-2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Fredrik Odhammar
Av föreningen vald revisor