



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna med säte i Solna org.nr. 769606-7490 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Entitan 1	1966-01-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lokaler (hyresrätt)	4 489
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 393
18	lägenheter (hyresrätt)	1 057
Totalt 237 objekt		20 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 57 st 2 rok, 106 st 3 rok, 2 st 4 rok, 12 st 5 rok, 14 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Kohlin Nylund	Ordförande	2023-06-12	
Yvonne Bergroth Forsberg	Ledamot	2023-06-12	2024-05-29
Pia Thorby	Ledamot	2024-02-17	2024-10-29
Lillemor Koutras	Ledamot	2023-06-12	2024-02-28
Lars Lindberg	Ledamot	2024-05-29	
Lars Lindberg	Suppleant	2023-06-12	2024-05-29
Ivan Maksimovic	Ledamot	2024-02-17	
Yamen Balboss	Ledamot	2023-06-12	
Elie El-Helou	Ledamot	2024-02-17	
Dennis Pesonen	Suppleant	2023-01-26	
Shiva Mokhberi	Suppleant	2024-05-29	

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Kohlin Nylund, Yamen Balboss och Elie El-Helou.

Revisorer har varit: Johan Gynnhammar med Nina Frödin som suppleant valda av föreningen samt Magnus Wennlöf från Revisionsbyrån Fyrtornet AB.

Valberedning har varit: Niklas Rosén, Mehdi Motierasoul och Anna Reiz, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar varav 67 närvarande och 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 20% 2024-01-01 och ytterligare 15% 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra föreningens ekonomi, fastighetsunderhåll och administrativa processer. Vi har genomfört viktiga renoveringar, arbetat vidare med planeringen av det kommande stambytet och samtidigt som vi fortfarande hanterar juridiska processer efter byte av lanterniner och gårdsrenovering.

Styrelsen har haft 16 protokollförda möten samt ett stort antal arbetsmöten och i föreningen har 16 antal överlåtelse skett. Nedan följer en sammanställning av de viktigaste händelserna och besluten under verksamhetsåret.

Ekonomi och juridiska frågor

- **Byte av försäkringsbolag:** Föreningen har bytt försäkringsbolag för att säkerställa bättre villkor och skydd.

- **Återföring av pengar från Westwood-tvisten:** Arbetet med att återkräva medel från entreprenörer, försäkringsbolag och projektledning pågår fortsatt (se juridisk rapport från föreningens advokat).
- **Pågående tvist med Reflection Music AB:** Tvisten gällande vatteninträngningar i lokalerna fortsätter. Föreningens lokalhyresgäst Reflection Music AB har i oktober 2023 framställt ett skadeståndsanspråk om 3 216 005 kronor mot föreningen på grund av tidigare vatteninträngningar under år 2020 och 2021 i hyresgästens två lokaler. Skyldigheten att göra en avsättning är begränsad till de fall där förpliktelsen är säker eller sannolik. En ytterligare förutsättning för att ett företag ska ha skyldighet att göra en avsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som kan komma att behöva betalas ut. Föreningens advokat bedömer på nuvarande stadium och med utgångspunkt i det underlag och bevisning som per idag gjorts tillgängligt att det inte framstår som sannolikt att föreningen kan komma att behöva betala ut detta belopp. Det går för närvarande inte heller att göra en tillförlitlig uppskattning av om något belopp överhuvudtaget kan komma att behöva betalas ut och vad storleken på detta belopp i så fall kan förväntas bli. Med hänsyn härtill bedömer föreningen att det saknas skäl att göra en avsättning för Reflection Musics framställda skadeståndskrav i årsredovisningen.

Fastighetsförvaltning och renoveringar

Ventilation i C-huset

- Ventilationen i **källarvåningen och delar av första våningen** i C-huset har färdigställts och godkänts enligt OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Styrelsen har valt att **pausa resterande ventilationsåtgärder** för att spara pengar och undvika onödiga kostnader för de lokaler som idag står tomma.

Takrenovering och förstärkning av takkonstruktion

- **Hus B:** Genomförd takomläggning, plåtbyte på fem skärmtak samt renovering av kronplåten. Vid renoveringen inspekterades även spånskivorna.
- **Hus A:** På grund av omfattande skador och en otillräcklig takkonstruktion har valde styrelsen att **ansöka om bygglov för att förstärka taket och ändra från plåt till papptak med tilläggsisolering**.
- För att minimera brandrisk och pga rasrisk blev det nödvändigt att tillfälligt flytta vindsförråden till C-huset.

Renovering av betongpelare

- Styrelsen kontaktade Solna stad för att få startbesked innan bygglovet löpte ut.
- Föreningen har försökt driva projektet vidare, men har inte fått svar från Solna stad. Då bygglovet nu löpt ut har projektet **skjutits upp till 2026**.

Omvandling av lokaler till bostadsrätter

- **Omvandling av lokaler till bostäder:** Styrelsen har anlitat konsulter för att ta fram ritningar och planlösningar inför en bygglovsansökan i **samband med stambytet** för de lokaler som bedöms lämpliga att konvertera till bostäder

Stambyte och framtida projekt

- **Inventering och förstudie:** Konsulter har genomfört en förstudie inför stambytet.
- **Steg ett:** Styrelsen har valt att **anlita konsultfirma** för att ta fram tekniska handlingar och förslag för **stambyte, värmesystem och elrenovering**.
- **Informationsmöten** har hållits för medlemmarna och fler möten planeras när projektet fortskrider.
- **Extrastämma angående förslag på stambyte. Styrelsens förslag röstades ned**
- **Omarbetning av stambytesförslaget:** Efter att förslaget röstades ned på stämman arbetar styrelsen nu med att omarbeta planen.

Administrativa förbättringar och upphandlingar

- **Uppgradering av föreningens hemsida:** Moderniserad för bättre information och kommunikation med medlemmarna.
- **Upphandling av nya förvaltningstjänster**

- **Städdagar:** Två städdagar har anordnats där containrar beställts som en extra förmån för medlemmarna

Årsstämma och föreningsbeslut

- **Extrastämma och nya stadgar:** Förslaget på nya stadgar på har nu röstats igenom och ändring skickad till bolagsverket. Nu är förenings stadgar i enlighet med lag
- **Motionen om lägre pris vid försäljning av hyresrätter:** Styrelsen har vid två tillfällen delat information om erbjudandet med hyresgäster.

Avslutning

Det gångna året har präglats av både juridiska och tekniska utmaningar, men även viktiga framsteg. Styrelsen fortsätter att arbeta för att förbättra föreningens ekonomi, fastighetens skick och medlemskommunikationen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 271.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	98	132	140	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 837	4 384	3 582	2 861	2 149
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 581	5 964	4 872	3 891	2 923
Räntekänslighet, %	9	11	10	9	7
Energikostnad, kr/kvm	170	158	146	145	143
Årsavgifter, kr/kvm	723	547	459	401	381
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	59	54	53	52
Totala intäkter, kr/kvm	769	687	663	598	578
Nettoomsättning, tkr	16 122	14 060	13 786	12 386	11 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 755	-16 189	-4 128	-1 105	1 292
Soliditet, %	59	61	67	71	78

Beskrivningar av nyckeltalen hittas under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror dels på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med ett belopp på 552 806 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m².

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 461 550	0	0	140 461 550
Upplåtelseavgifter, kr	35 031 655	0	0	35 031 655
Underhållsfond, kr	4 993 266	0	82 483	5 075 750
S:a bundet eget kapital, kr	180 486 471	0	82 483	180 568 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 357 201	-16 188 591	-82 483	-30 628 275
Årets resultat, kr	-16 188 591	16 188 591	-1 754 542	-1 754 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-30 545 792	0	-1 837 025	-32 382 817
S:a eget kapital, kr	149 940 679	0	-1 754 542	148 186 138

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 277 500 kr samt ianspråktagande skett med 1 194 517 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-30 545 792
Årets resultat, kr	-1 754 542
Reservation till underhållsfond, kr	-1 277 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 194 517
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-32 383 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-32 383 317
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 121 528	14 060 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 798	361 763
Summa Rörelseintäkter		16 316 326	14 421 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 470 016	-8 889 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 542 541	-16 139 048
Personalkostnader	Not 6	-405 314	-405 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 462 205	-3 462 205
Summa Rörelsekostnader		-14 880 076	-28 896 167
Rörelseresultat		1 436 250	-14 474 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 373	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 201 165	-1 715 149
Summa Finansiella poster		-3 190 792	-1 714 261
Resultat efter finansiella poster		-1 754 542	-16 188 591
Resultat före skatt		-1 754 542	-16 188 591
Årets resultat		-1 754 542	-16 188 591

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	236 374 745	239 809 699
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	107 200	134 451
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 991 211	900 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		242 473 155	240 844 150
Summa Anläggningstillgångar		242 473 155	240 844 150

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	631 952	608 624
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 302 575	3 797 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	702 313	270 273
Summa Kortfristiga fordringar		9 636 839	4 675 999

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	507 691	498 272
Summa Kassa och bank		507 691	498 272
Summa Omsättningstillgångar		10 144 530	5 174 271

Summa Tillgångar		252 617 686	246 018 420
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 493 205	175 493 205
Fond för yttre underhåll	5 075 750	4 993 266
Summa Bundet eget kapital	180 568 955	180 486 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-30 628 275	-14 357 201
Årets resultat	-1 754 542	-16 188 591
Summa Ansamlad förlust	-32 382 817	-30 545 792

Summa Eget kapital	148 186 137	149 940 680
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 900 000	61 900 000
Summa Långfristiga skulder		44 900 000	61 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		56 400 000	29 900 000
Leverantörsskulder		891 801	728 433
Skatteskulder		56 058	64 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	15 403	8 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 168 286	3 476 747
Summa Kortfristiga skulder		59 531 548	34 177 741

Summa Skulder		104 431 548	96 077 741
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		252 617 686	246 018 420
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 436 250	-14 474 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 462 205	3 462 205
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 462 205	3 462 205
Erhållen ränta	10 373	888
Erlagd ränta	-3 282 177	-1 339 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 626 651	-12 350 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 664	-161 799
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 065 180	538 398
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 073 844	376 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 806	-11 974 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 091 211	-1 913 987
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 091 211	-1 913 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Eget bundet kapital	0	-3 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 500 000	16 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 500 000	13 800 000
Årets kassaflöde	4 961 596	-88 164
Likvida medel vid årets början	3 603 022	3 691 186
Likvida medel vid årets slut	8 564 618	3 603 022



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt öve den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd.

Byggnad - Stomme och grund 0,83 %

Byggnad - Fasad 2 %

Byggnad - Värme och sanitet 2 %

Byggnad - El 2,5 %

Byggnad - Fönster 2 %

Byggnad - Yttertak 1,67 %

Byggnad - Hiss 4 %

Byggnad - Ventilation 4 %

Byggnad - Ny stam 2,5 %

Byggnad - Tätskikt gård 2,5 %

Markanläggning 20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5-10 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Mark skrivs ej av

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 126 460	8 424 288
	Hyror bostäder	1 422 876	1 358 043
	Hyror lokaler	3 377 424	4 272 594
	Hyror förbrukningsbaserad	80 000	17 284
	Hyror informationsöverföring	8 652	10 576
	Hyror övrigt	9 500	6 000
	Övriga primära intäkter	97 816	54 438
	Summa Bruttoomsättning	16 122 728	14 143 223
	Hysesbortfall	-1 200	-83 148
	Summa	-1 200	-83 148
	Summa Nettoomsättning	16 121 528	14 060 075

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	134 424	221 532
	Övriga sekundära intäkter	60 374	140 231
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	194 798	361 763
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-751 648	-759 656
	Snö och halk-bekämpning	-160 381	-265 277
	Reparationer	-738 509	-993 822
	Planerat underhåll	-1 194 517	-978 822
	Försäkringsskador	-563 571	-213 794
	El	-507 601	-480 383
	Uppvärmning	-2 652 269	-2 550 839
	Vatten	-405 212	-281 716
	Sophämtning	-555 883	-467 304
	Fastighetsförsäkring	-582 950	-375 481
	Kabel-TV och bredband	-154 628	-142 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-705 190	-696 539
	Förvaltningsavtalskostnader	-470 928	-661 170
	Tomträttsavgäld	0	-8 789
	Övriga driftkostnader	-26 729	-13 075
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 470 016	-8 889 067
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Reglering tvist lokalhyresgäst	0	-13 800 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-184 026	-119 898
	Administrationskostnader	-931 456	-1 502 515
	Extern revision	-53 115	-93 536
	Konsultkostnader	-15 465	0
	Medlemsavgifter	0	-5 730
	Föreningsverksamhet	-43 709	-38 911
	Övriga förvaltningskostnader	-314 769	-578 458
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 542 541	-16 139 048

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-300 000	0
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-6 000	-299 999
	Sociala avgifter	-84 314	-90 849
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-405 314	-405 848
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 384 954	-3 384 954
	Avskrivning på markanläggning	-50 000	-50 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 251	-27 251
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 462 205	-3 462 205
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 091	888
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 282	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 373	888
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 199 870	-1 712 452
	Övriga räntekostnader	-1 295	-2 697
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 201 165	-1 715 149

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 680 973	200 605 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 415 679	74 415 679
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 000 000	2 000 000
	Årets investeringar	0	1 075 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 096 652	278 096 652
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 286 953	-34 851 999
	Årets avskrivningar	-3 434 954	-3 434 954
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 721 907	-38 286 953
	<i>Utgående redovisat värde</i>	236 374 745	239 809 699
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 800 000	13 800 000
	<i>Summa</i>	405 800 000	405 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	118 000 000	118 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	836 112	836 112
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	836 112	836 112
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-701 661	-674 410
	Årets avskrivningar	-27 251	-27 251
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-728 912	-701 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 200	134 451
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	900 000	61 013
	Årets investeringar	5 091 211	900 000
	Avslutade arbeten	0	-61 013
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 991 211	900 000

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

631 952

608 624

*Summa Kundfordringar***631 952****608 624**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

8 056 927

3 104 750

Övriga fordringar

245 648

692 352

*Summa Övriga fordringar***8 302 575****3 797 102**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

702 313

270 273

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***702 313****270 273**

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7

507 691

498 272

*Summa Kassa och bank***507 691****498 272**

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,58%	2025-02-28	9 500 000	0
Stadshypotek AB	4,5%	2025-09-30	11 800 000	0
Stadshypotek AB	4,61%	2025-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2026-12-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	3,81%	2025-12-30	15 100 000	0
Stadshypotek AB	2,6%	2026-09-30	29 900 000	0
			101 300 000	0

Långfristig del

44 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

56 400 000

Kortfristig del

56 400 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,66%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

15 403

8 241

*Summa Övriga skulder***15 403****8 241**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 162 568

1 671 320

Upplupna räntekostnader

345 233

426 245

Övriga upplupna kostnader

660 485

1 379 182

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 168 286****3 476 747**

Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Hyreslägenhet 1022 har omvandlats till bostadsrätt, vilket genererade 2,1 miljoner kronor till föreningen.

Tvist med lokalhyresgäst

Under innevarande räkenskaps år har Reflection Music återkommit med ett förlikningsförslag om cirka 650 000 kronor. Efter genomgång tillsammans med föreningens juridiska ombud har styrelsen dock bedömt att den föreslagna uppgörelsen, i kombination med den befintliga hyresskulden, skulle innebära en kostnadsnivå som överstiger en miljon kronor – vilket anses vara orimligt i förhållande till den faktiska skadan och de omständigheter som föreligger. Föreningen fortsätter därför att hantera ärendet rättsligt med målsättningen att hitta en mer rimlig lösning.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna
Org.nr. 769606-7490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" samt not 20 föreligger det fortsatt en tvist med en lokalhyresgäst. Styrelsen har gjort bedömningen att inte göra någon reservering. Det går vid revisionsberättelsens avlämnande inte att fastställa hur stor föreningens slutliga kostnad kommer att bli.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. Risken 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

Johan Gynnhamar
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA KOHLIN NYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:03:06



YAMEN BALBOSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:07:04



ELIE EL-HELOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:14:30



IVAN MAKSIMOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:25:24



LARS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:33:28



JOHAN GYNNHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:58:59



MAGNUS WENNLÖF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:08:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN GYNNHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:58:05



MAGNUS WENNLÖF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:00:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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