



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Entitan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-4904 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Entitan 22	1946-01-01	1946
Entitan 23	1946-01-01	1946
Entitan 24	1946-01-01	1946
Entitan 25	1946-01-01	1946

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandskyddskontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-14.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	förråd	546
13	lokaler (hyresrätt)	345
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 386
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	60
Totalt 333 objekt		13 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 119 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Ericson	Ordförande	2022-05-03	
Christina Ålander	Ledamot	2022-05-03	
Jan Eric G Hammarlund	Ledamot	2024-06-06	
Nina Bring	Ledamot	2024-06-06	
Göran Bäckström	Ledamot	2023-07-16	
Mariama Sy	Ledamot	2021-05-29	2024-06-06
Maria Franzen	Ledamot	2023-07-16	
Miriam Drakeling	HSB-Ledamot	2024-05-06	2024-05-19
Oskar Kindberg	Ledamot	2024-03-12	
Ellen Kjellström	Suppleant	2023-07-16	2024-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stina Ålander och Göran Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Ericson, Göran Bäckström och Oskar Kindberg.

Revisorer har varit: Anders Berg med Ann-Ida Schultz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Gullberg (sammankallande), Hanna Gunnarsson (avsade sig sitt uppdrag 2025-01-23) samt Eva Almstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8% från 2024-01-01 och från 25-01-01 höjs avgiften med 3,5%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23.

- **Byte av trädgårdsfirma**
Styrelsen valde efter upphandling att anlita Trivselträdgårdar som ny trädgårdsfirma
- **Garantibesiktning av fasaden**
Styrelsen inspekterade tillsammans med entreprenören Tresson föreningens fasader efter fasadrenoveringen 2018.
- **Byte av nyckelbrickor**
Samtliga medlemmars nyckelbrickor byttes ut mot framtidssäkrade nyckelbrickor.
- **Medlemsengagemang**
Det har under året gjorts flera insatser för att öka medlemsengagemanget och trivseln i föreningen, bland annat en bokcirkel, loppmarknad, halloweenfirande samt ett medlemsmingel i december.

- **Ny motionscykel**

Ny motionscykel är inköpt och installerad i motionslokalen.

- **Byte av expansionskärl och avgasare**

Föreningens expansionskärl samt avgasare behövde bytas för att säkerställa varmvattnet och värmen inför vintern.

Väsentliga åtgärder de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte medlemmars nyckelbrickor, flytt av bokningssystemet till molntjänst
2022	Motionsrummet, Nytt innertak och ny ljudisolering i yttre rummet
2022	Restauranglokalen/g:a mjölkbutiken, Ljudisolering tak
2021	Portar, Portarna på Vapengatan och Manhemsgatan har slipats och lackats.
2021	Returhuset, Behållare för miljöfarligt avfall och elavfall har tagits bort och ersatts med 5 matavfallskärl
2019	Fasad, Puts, påbörjades 2018
2019	Balkong, Nya balkongplattor och fronter, påbörjades 2018
2019	Fönster, Nya innerbågar med isolerglas, påbörjades 2018
2019	Vind, Ledbelysning
2000-2001	Stambyte
1994	Grundisolering
1993	Elomläggning
1989-1992	Takrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Värmesystem, Översyn, byte av förslitna delar, intrimning, ev. isolering av kulvertar (fortsättning)
2025	Målning portar och utemöbler
2025	Dränering av parken, utredning och införande
2025-2030	Nytt portsystem, införande
2026	OVK
2027	Fastighetsnära insamlingssystem
2028	Byte av lysarmaturer i källare och övriga utrymmen, från lysrör till LED

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. 6 st bostadsrätter har varit uthyrda delar av året.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 325 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 325.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	221	275	223	277
Skuldsättning, kr/kvm	4 684	5 027	5 313	5 140	5 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 044	5 159	5 339	5 494	5 649
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	250	246	228	218	205
Årsavgifter, kr/kvm	885	815	795	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	867	842	834	816	816
Nettoomsättning, tkr	11 536	10 656	10 392	10 162	10 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	1 030	1 272	442	1 232
Soliditet, %	21	21	19	18	17

Föreningens sparande har minskat jämfört med föregående år, nyckeltalet är dock fortfarande inom spannet för vad som är ett **acceptabelt** värde (150–250 kr/kvm). I detta nyckeltal tas dock inte de amorteringar som gjorts med i beräkningen.

Föreningens skuldsättning, både som andel av total yta och bostadsytan, har minskat med nästan 7 % under året. Skuldsättningen per kvadratmeter är under 5000 kronor, vilket anses vara ett bra värde. Skuldsättningen per kvadratmeter bostadsyta rör sig i samma riktning och föreningen fortsätter att amortera på lånen enligt plan.

Räntekänsligheten på 6 procent bibehålls jämfört med föregående år. Det är ett medelgott värde (6–10 procent), på gränsen till **bra** (<6 procent). Räntekostnaderna har ökat med 891 868 kronor jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar aktivt med att konkurrensutsätta marknadens låneinstitut för att teckna avtal med så låga räntesatser som möjligt. Under 2025 kommer styrelsen att omsätta tre av föreningens lån motsvarande drygt 25 miljoner kronor, eller 42 procent av föreningens lån efter amorteringar.

Föreningens energikostnader fortsätter att öka, men med en något lägre årstakt jämfört med tidigare år. Nyckeltalet är i det övre spannet för ett acceptabelt värde men det är önskvärt att sänka dessa. Föreningens kostnader som relaterar till detta nyckeltal beskrivs i årsredovisningens not 4. Kostnaderna för vatten och uppvärmning har ökat med 380 718 kronor jämfört med föregående år, medan kostnader för el har minskat med 191 896 kronor. Uppvärmningskostnaderna är föreningens största utgift följt av räntekostnader.

Årsavgiften per kvadratmeter har ett acceptabelt värde (800–1000 kr/kvm). Föreningen har konsekvent under de senaste fem åren höjt avgiften varje år. Detta bidrar till föreningens starka ekonomiska ställning och till att vi kan genomföra nödvändigt underhåll och reparationer. Årsavgiften som andel av föreningens totala intäkter har ett bra värde. Föreningen är inte beroende av externa intäkter för sin fortsatta verksamhet.

Årets resultat är positivt på 123 429 kronor – 525,23 kronor per lägenhet. Styrelsen ser att ett positivt resultat är bra för föreningens hållbarhet på sikt samtidigt som det funnits utrymme för att under året snabbt vidta nödvändiga åtgärder såsom utbyte av expansionskärl för att säkerställa värme i föreningens fastigheter under de kalla månaderna.

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	247 796	0	0	247 796
Underhållsfond, kr	8 015 157	0	612 365	8 627 522
S:a bundet eget kapital, kr	8 262 953	0	612 365	8 875 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 880 758	1 030 233	-612 365	8 298 626
Årets resultat, kr	1 030 233	-1 030 233	123 429	123 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 910 991	0	-488 936	8 422 055
S:a eget kapital, kr	17 173 944	0	123 429	17 297 373

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 870 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 635 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	8 910 991
Årets resultat, kr	123 429
Reservation till underhållsfond, kr	-870 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 635
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 422 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 422 055
-----------------------------	-----------

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	11 536 430	10 656 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 279	98 865
Summa Rörelseintäkter		11 563 709	10 754 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 968 544	-6 153 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 969	-300 821
Personalkostnader	Not 6	-271 422	-251 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 791 577	-1 791 577
Summa Rörelsekostnader		-9 342 512	-8 497 421
Rörelseresultat		2 221 197	2 257 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 354	63 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 184 122	-1 291 093
Summa Finansiella poster		-2 097 768	-1 227 304
Resultat efter finansiella poster		123 429	1 030 233
Resultat före skatt		123 429	1 030 233
Årets resultat		123 429	1 030 233

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	72 891 907	74 683 484
Summa Materiella anläggningstillgångar		72 891 907	74 683 484

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		72 892 407	74 683 984
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	950
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 428 982	8 307 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	294 149	93 072
Summa Kortfristiga fordringar		8 723 131	8 401 057

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	681 015	660 036
Summa Kassa och bank		681 015	660 036

Summa Omsättningstillgångar		9 404 146	9 061 093
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		82 296 553	83 745 078
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

247 796

247 796

Fond för yttre underhåll

8 627 522

8 015 157

Summa Bundet eget kapital

8 875 318

8 262 953

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 298 626

7 880 758

Årets resultat

123 429

1 030 233

Summa Fritt eget kapital

8 422 055

8 910 991

Summa Eget kapital

17 297 373

17 173 944

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

35 237 432

26 237 432

Summa Långfristiga skulder

35 237 432

26 237 432

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

27 235 000

37 967 500

Leverantörsskulder

622 208

530 589

Skatteskulder

46 154

67 564

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

43 602

29 652

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 814 784

1 738 396

Summa Kortfristiga skulder

29 761 748

40 333 701

Summa Skulder

64 999 180

66 571 133

Summa Eget kapital och skulder

82 296 553

83 745 078

A

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 221 197	2 257 537
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 791 577	1 791 577
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 791 577	1 791 577
-----------	-----------

Erhållen ränta

86 354 63 789

Erlagd ränta

-2 090 776 -1 178 708

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 008 352	2 934 195
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-200 066	232 215
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 201	-61 664
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-132 865	170 551
----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 875 486	3 104 746
-----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 732 500	-1 920 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 732 500	-1 920 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

142 986	1 184 746
---------	-----------

Likvida medel vid årets början

8 957 504	7 772 758
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

9 100 490	8 957 504
-----------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal för året. Från och med 2024 inkluderar vi nu även förrådsytan i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare. Denna ändring reflekterar

en mer omfattande och korrekt bild av vårt fastighetsinnehav och dess användning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 förening 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 960 963	10 145 904
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	432	432
	Hyror lokaler	280 557	227 209
	Hyror förbrukningsbaserad	11 880	11 880
	Hyror övrigt	218 003	206 513
	Övriga primära intäkter	209 574	218 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 681 409	10 810 333
	Hyresbortfall	-144 979	-154 240
	<i>Summa</i>	-144 979	-154 240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 536 430	10 656 093
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 203	0
	Övriga sekundära intäkter	2 076	98 865
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 279	98 865

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-961 465	-822 919
	Snö och halk-bekämpning	-125 306	-143 643
	Reparationer	-557 051	-502 271
	Planerat underhåll	-257 636	0
	Försäkringsskador	-174 220	-50 338
	El	-331 086	-522 982
	Uppvärmning	-2 438 768	-2 260 433
	Vatten	-566 129	-363 746
	Sophämtning	-191 769	-184 944
	Fastighetsförsäkring	-145 395	-133 293
	Kabel-TV och bredband	-102 190	-101 916
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-404 860	-395 225
	Förvaltningsavtalskostnader	-712 098	-671 703
	Övriga driftkostnader	-573	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 968 544	-6 153 414
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 764	-11 798
	Administrationskostnader	-140 485	-124 333
	Extern revision	-29 000	-24 750
	Medlemsavgifter	-72 720	-69 360
	Föreningsverksamhet	-20 704	-16 662
	Övriga förvaltningskostnader	-8 296	-53 919
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-310 969	-300 821
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-19 100	-17 500
	Övriga arvoden	-191 000	-179 208
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	0
	Sociala avgifter	-58 322	-54 901
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-271 422	-251 609
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	64 759	46 488
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 595	17 302
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 354	63 789

Not 8	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	-2 182 961	-1 291 093
	Övriga räntekostnader	-1 161	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 184 122	-1 291 093
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 979 034	104 979 034
	Ingående anskaffningsvärde mark	607 200	607 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 586 234	105 586 234
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 902 750	-29 111 173
	Årets avskrivningar	-1 791 577	-1 791 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 694 327	-30 902 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 891 907	74 683 484
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 037 000	2 037 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	247 000 000	247 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	144 000	144 000
	<i>Summa</i>	396 181 000	396 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 150 500	72 150 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 150 500	72 150 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 419 475	8 297 468
	Övriga fordringar	9 507	9 568
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 428 982	8 307 036
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 149	93 072
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	294 149	93 072

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	681 015	660 036
	<i>Summa Kassa och bank</i>	681 015	660 036

Not 13	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	2,01%	2029-04-30
			7 750 000
			500 000
	Stadshypotek AB	3,23%	2025-10-30
			7 000 000
			0
	Stadshypotek AB	2,92%	2025-12-30
			9 235 000
			1 000 000
	Stadshypotek AB	2,36%	2026-12-01
			10 000 000
			0
	Stadshypotek AB	4,19%	2026-07-30
			3 487 432
			500 000
	Stadshypotek AB	4,19%	2026-07-30
			15 000 000
			0
	Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-02
			10 000 000
			0
			62 472 432
			2 000 000

Långfristig del	35 237 432
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 235 000
Kortfristig del	27 235 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga 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	2,01%	2029-04-30
			7 750 000
			500 000
	Stadshypotek AB	3,23%	2025-10-30
			7 000 000
			0
	Stadshypotek AB	2,92%	2025-12-30
			9 235 000
			1 000 000
	Stadshypotek AB	2,36%	2026-12-01
			10 000 000
			0
	Stadshypotek AB	4,19%	2026-07-30
			3 487 432
			500 000
	Stadshypotek AB	4,19%	2026-07-30
			15 000 000
			0
	Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-02
			10 000 000
			0
			62 472 432
			2 000 000

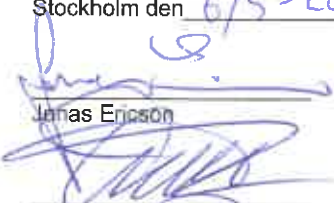
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 235 000
Kortfristig del	27 235 000

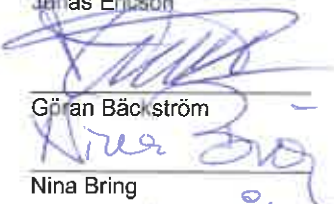
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	15 000	15 000
	Övriga kortfristiga skulder	28 602	14 652
	<i>Summa Övriga skulder</i>	43 602	29 652

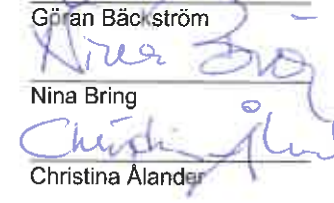
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	925 102	924 261
	Upplupna räntekostnader	305 076	211 730
	Övriga upplupna kostnader	584 606	602 405
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 814 784	1 738 396

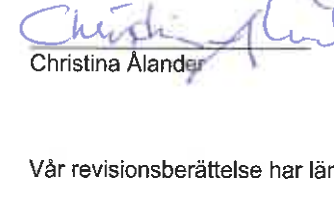
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

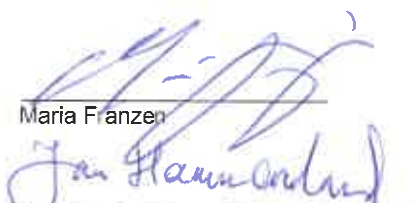
Stockholm den 6/5-2025

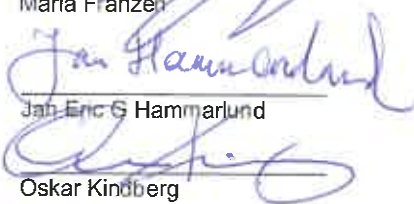

Jonas Ericson

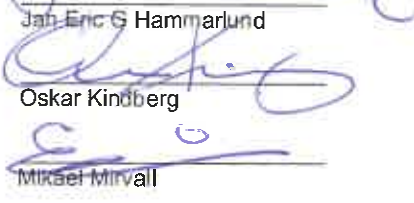

Göran Bäckström

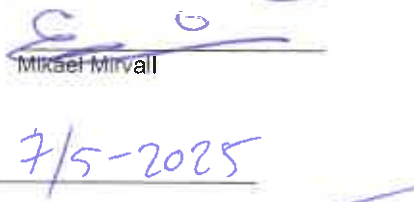

Nina Bring


Christina Ålander

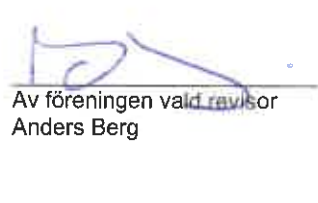

Maria Franzen

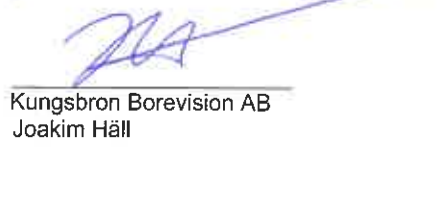

Jan-Eric G Hammarlund


Oskar Kindberg


Mikael Mirvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2025


Av föreningen vald revisor
Anders Berg


Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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. 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 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.



MS

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 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 7 / 5 - 2025

.....
Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anders Berg
Av föreningen vald revisor

