



Årsredovisning 2025

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 2025.

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 2025-03-17.

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 hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lokaler (hyresrätt)	4 489
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 438
17	lägenheter (hyresrätt)	1 012
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	
Lars Lindberg	Ledamot	2024-05-29	2025-05-14
Lars Lindberg	Suppleant	2025-05-14	
Aleksandr Shatkus	Ledamot	2025-05-14	
Ivan Maksimovic	Ledamot	2024-02-17	2025-05-14
Yamen Balboss	Ledamot	2023-06-12	
Elie El-Helou	Ledamot	2024-02-17	2026-03-11
Maria Dolari	Ledamot	2025-05-14	
Emma Wiberg	Ledamot	2025-05-14	2026-03-11
Dennis Pesonen	Suppleant	2023-01-26	
Shiva Mokhberi	Suppleant	2024-05-29	2025-05-14

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Kohlin Nylund, Yamen Balboss, Maria Dolari och Aleksandr Shatkus.

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

Valberedning har varit: Niklas Rosén, Mehdi Motierasoul samt Anna Reiz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 142 röstberättigade medlemmar varav 18 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. På stämman deltog 150 röstberättigade medlemmar varav 20 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15% 2025-07-01.

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 verksamhetsåret 2025/2026 har föreningen haft ett stort antal ärenden och projekt som påverkat såväl ekonomi som förvaltning och arbetsbelastning. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna och frågorna under året.

Juridiska ärenden

Återföring av Westwood-tvisten

Arbetet med återföringen i den så kallade Westwood-tvisten har fortsatt, men processen har gått långsamt. En dialog pågår löpande mellan styrelsen och föreningens juridiska ombud för att fastställa bästa vägen framåt.

Tvisten med Reflection

Tvisten med tidigare lokallyresgästen Reflection är fortfarande inte löst. Föreningen har kunnat styrka att lokalen inte är skadad i den omfattning som hyresgästen påstått. Parterna står långt ifrån varandra, och trots att styrelsen erbjudit ett

rimligt förlikningsbud har detta avvisats. Reflection har i stället valt att gå vidare med stämning. Ärendet hanteras utifrån inrådan av föreningens juridiska ombud.

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.

Lokaler och fastighetsprojekt

Nya lokalhyresgäster i C-huset – ventilation och brandskydd

Under året har nya lokalhyresgäster tillkommit i C-huset.

I samband med detta har färdigställandet av ventilationsarbetet återupptagits. Vid arbetets början upptäcktes även brister i brandskyddet, vilket styrelsen uppmärksammade i ett tidigt skede och beställde åtgärder för.

Innan arbetet kunde färdigställas inkom dock en anmälan från några medlemmar till Solna stad, vilket ledde till ett användningsförbud i lokalen. Åtgärdsarbetet kommer att fortsätta och förväntas pågå ytterligare en tid framöver.

Bygglov för konvertering av lokaler till bostadsrätter

Föreningen har lämnat in bygglovsansökan för att omvandla de lokaler som finns i A- och B-husen till bostadsrätter.

Syftet är att på sikt samla föreningens lokalhyresgäster i C-huset och därmed tydligare separera lokaler från boendedelar.

Avflyttad lokalhyresgäst – Solna Dental

Solna Dental har under året valt att avsluta sitt hyresförhållande och löste ut sitt avtal med en årshyra.

För dessa ytor, som ligger i A-huset, har föreningen skickat in bygglovsansökan för omvandling till bostadsrätter.

Stambyte och relaterade ärenden

Hyresnämnden

Stambytet är fortsatt föremål för prövning i hyresnämnden.

Förhandling för hyresgäster är bokad till den 27 april. Förhandlingstid för bostadsrättsinnehavare blir 12:e maj

Förberedande arbete

Trots pågående processen har förberedelser genomförts, bland annat:

- framtagning av bygglov och tekniska underlag
- upphandling av projektledare
- kartläggning av lämpliga entreprenörer inför kommande upphandling

Löpande information finns på föreningens hemsida.

Anmälningar till myndigheter

Under året har föreningen mottagit flera anmälningar till Solna stad samt en anmälan om särskild granskning till Bolagsverket. Dessa ärenden har varit mycket resurskrävande och har inneburit betydande merkostnader, samtidigt som de tagit tid från mer långsiktigt och proaktivt styrelsearbete. Föreningen har samarbetat med samtliga myndigheter och besvarat alla förfrågningar.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året bytt teknisk förvaltare till Fastighetsägarna. Upplevelsen är att förvaltningen nu fungerar bättre och mer ändamålsenligt.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ligger tills vidare kvar hos HSB. Avtalet är dock uppsagt och löper fram till 2026-12-31.

Genomförda projekt

Takomläggning

Takomläggningen färdigställdes i början av 2025.

Slutbesiktning har genomförts och samtliga anmärkningar är åtgärdade. Slutbesked väntas av kommunen.

Pelarenovering

Pelarenoveringen påbörjades i januari 2026 och är pågående i skrivande stund.

Skärmtaken över portarna mot gården

Taken har varit i mycket dåligt skick varför arbete med att byta beställts. Arbetet kommer att pågå under våren

Förråd och medlemsnytta

Under året har föreningen skapat nya förrådsutrymmen för uthyrning till medlemmar.

Detta har varit efterfrågat under flera år och styrelsen har lyckats frigöra ytor i A- och B-husen. Medlemmar kan ställa sig i kö om intresse finns.

Boende och gemenskap

Under året har föreningen genomfört två gemensamma städdagar – en under våren och en under hösten. Fokus har varit att tillsammans ta hand om gården och våra gemensamma ytor. I samband med städdagarna har föreningen beställt containrar så att medlemmar och boende haft möjlighet att göra sig av med större och mer otympliga föremål.

Städdagarna har varit uppskattade och bidragit till både trivsel och bättre utemiljö. Styrelsen vill också uppmuntra de som inte haft möjlighet att delta denna gång att gärna medverka vid kommande tillfällen, om den nya styrelsen väljer att fortsätta med dessa aktiviteter. Det är ett bra tillfälle att lära känna sina grannar och umgås under trevliga och avslappnade former.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 271 och under året har det tillkommit 34 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	162	98	132	140
Skuldsättning, kr/kvm	4 838	4 837	4 384	3 582	2 861
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 562	6 581	5 964	4 872	3 891
Räntekänslighet, %	8	9	11	10	9
Energikostnad, kr/kvm	184	170	158	146	145
Årsavgifter, kr/kvm	833	723	547	459	401
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	69	59	54	53
Totala intäkter, kr/kvm	921	769	687	663	598
Nettoomsättning, tkr	18 021	16 122	14 060	13 786	12 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	-1 755	-16 189	-4 128	-1 105
Soliditet, %	59	59	61	67	71

Definitioner av nyckeltalen finnes i not 1.

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	400 500	140 862 050
Upplåtelseavgifter, kr	35 031 655	0	1 719 500	36 751 155
Underhållsfond, kr	5 075 750	0	1 007 789	6 083 539
S:a bundet eget kapital, kr	180 568 955	0	3 127 789	183 696 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-30 628 275	-1 754 542	-1 007 789	-33 390 606
Årets resultat, kr	-1 754 542	1 754 542	99 508	99 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-32 382 817	0	-908 281	-33 291 098
S:a eget kapital, kr	148 186 138	0	2 219 508	150 405 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 211 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	-32 382 817
Årets resultat, kr	99 508
Reservation till underhållsfond, kr	-1 277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 211
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 291 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-33 291 098
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 021 188	16 121 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 269 450	194 799
Summa Rörelseintäkter		19 290 638	16 316 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 195 071	-9 470 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 606 667	-1 542 541
Personalkostnader	Not 6	-419 307	-405 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 492 414	-3 462 205
Summa Rörelsekostnader		-15 713 459	-14 880 076
Rörelseresultat		3 577 179	1 436 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 933	10 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 492 603	-3 201 165
Summa Finansiella poster		-3 477 670	-3 190 792
Resultat efter finansiella poster		99 508	-1 754 542
Resultat före skatt		99 508	-1 754 542
Årets resultat		99 508	-1 754 542

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	232 894 330	236 374 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	95 201	107 200
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	10 957 352	5 991 211
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		243 946 883	242 473 155
Summa Anläggningstillgångar		243 946 883	242 473 155

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	678 956	631 952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 311 334	8 302 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	425 377	702 313
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 415 666	9 636 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	4 255 338	507 691
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 255 338	507 691
Summa Omsättningstillgångar		10 671 004	10 144 530
Summa Tillgångar		254 617 886	252 617 686

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		177 613 205	175 493 205
Fond för yttre underhåll		6 083 539	5 075 750
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		183 696 744	180 568 955
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-33 390 606	-30 628 275
Årets resultat		99 508	-1 754 542
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-33 291 098	-32 382 817
Summa Eget kapital		150 405 646	148 186 137

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	44 900 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	44 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	101 300 000	56 400 000
Leverantörsskulder		805 941	891 801
Skatteskulder		35 653	56 058
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	35 727	15 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 034 920	2 168 286
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		104 212 240	59 531 548
Summa Skulder		104 212 240	104 431 548

Summa Eget kapital och skulder		254 617 886	252 617 686
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 577 179	1 436 250
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 492 414	3 462 205
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 492 414	3 462 205
Erhållen ränta	14 933	10 373
Erlagd ränta	-3 806 156	-3 282 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 278 370	1 626 651
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	279 437	-8 664
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	94 245	-1 065 180
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	373 682	-1 073 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 652 052	552 807
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 966 142	-5 091 211
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 966 142	-5 091 211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 120 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	9 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 120 000	9 500 000
Årets kassaflöde	805 910	4 961 596
Likvida medel vid årets början	8 564 618	3 603 022
Likvida medel vid årets slut	9 370 528	8 564 618



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

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 854 781	11 126 460
	Hyror bostäder	1 471 744	1 422 876
	Hyror lokaler	3 543 425	3 377 424
	Hyror förbrukningsbaserad	94 078	80 000
	Hyror informationsöverföring	14 564	8 652
	Hyror övrigt	10 450	9 500
	Övriga primära intäkter	108 651	97 816
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 097 693	16 122 728
	Hysesbortfall	-76 505	-1 200
	<i>Summa</i>	-76 505	-1 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 021 188	16 121 528
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	90 335	134 424
	Övriga sekundära intäkter	1 179 115	60 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 269 450	194 799
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 538 111	-1 222 576
	Snö och halk-bekämpning	-182 475	-160 381
	Reparationer	-1 608 195	-738 509
	Planerat underhåll	-269 211	-1 194 517
	Försäkringsskador	-504 925	-563 571
	El	-644 468	-507 601
	Uppvärmning	-2 685 338	-2 652 269
	Vatten	-513 961	-405 212
	Sophämtning	-547 594	-555 883
	Fastighetsförsäkring	-682 159	-582 950
	Kabel-TV och bredband	-164 899	-154 628
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-737 904	-705 190
	Övriga driftkostnader	-115 832	-26 729
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 195 071	-9 470 016

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-278 175	-184 026
	Administrationskostnader	-806 348	-931 456
	Extern revision	-93 871	-53 115
	Konsultkostnader	-215 796	-15 465
	Medlemsavgifter	-5 558	0
	Föreningsverksamhet	-55 104	-43 709
	Övriga förvaltningskostnader	-151 816	-314 769
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 606 667	-1 542 541
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-300 000	-300 000
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-98 307	-84 314
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-419 307	-405 314
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 380 415	-3 384 954
	Avskrivning på markanläggning	-100 000	-50 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 999	-27 251
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 492 414	-3 462 205
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 767	2 091
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 166	8 282
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 933	10 373

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 492 603	-3 199 870
	Övriga räntekostnader	0	-1 295
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 492 603	-3 201 165
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 680 973	201 680 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 415 679	74 415 679
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 000 000	2 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 096 652	278 096 652
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 721 907	-38 286 953
	Årets avskrivningar	-3 480 415	-3 434 954
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 202 322	-41 721 907
	<i>Utgående redovisat värde</i>	232 894 330	236 374 745
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 000 000	13 800 000
	<i>Summa</i>	424 000 000	405 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-728 912	-701 661
	Årets avskrivningar	-11 999	-27 251
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-740 911	-728 912
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 201	107 200
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 991 211	900 000
	Årets investeringar	4 966 142	5 091 211
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 957 352	5 991 211
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	678 956	631 952
	<i>Summa Kundfordringar</i>	678 956	631 952
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 115 190	8 056 927
	Övriga fordringar	196 143	245 648
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 311 334	8 302 575
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 377	702 313
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	425 377	702 313

Not 16 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Handelsbanken

4 255 338

507 691

Summa Kassa och bank

4 255 338

507 691

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,54%

2026-03-02

5 000 000

0

Stadshypotek AB

2,54%

2026-03-02

9 500 000

0

Stadshypotek AB

2,54%

2026-03-30

11 800 000

0

Stadshypotek AB

2,54%

2026-03-30

15 000 000

0

Stadshypotek AB

2,60%

2026-09-30

29 900 000

0

Stadshypotek AB

3,77%

2026-12-30

15 000 000

0

Stadshypotek AB

2,54%

2026-03-30

15 100 000

0

101 300 000

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

101 300 000

Kortfristig del

101 300 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

35 727

15 403

Summa Övriga skulder

35 727

15 403

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 320 917

1 162 568

Upplupna räntekostnader

31 680

345 233

Övriga upplupna kostnader

682 323

660 485

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 034 920

2 168 286

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvist med lokalhyresgäst

Under innevarande räkenskapsår har tvisten med lokalhyresgästen Reflection Music fortsatt att hanteras. Parterna har under året deltagit i muntlig förberedelse, där det konstaterades att avståndet mellan parternas respektive ståndpunkter alltfjämt är betydande.

Styrelsen har, efter löpande genomgång tillsammans med föreningens juridiska ombud, bedömt att tidigare framförda förlikningsförslag inte varit ekonomiskt rimliga i förhållande till omständigheterna i ärendet.

Reflection Music har därefter valt att driva ärendet vidare rättsligt genom stämning mot föreningen.

Ärendet hanteras fortsatt av föreningens juridiska ombud med målsättningen att tillvarata föreningens intressen och nå en skälig lösning.

Anmälningar till myndigheter

Under räkenskapsåret har föreningen hanterat flera anmälningar och förfrågningar från myndigheter så som Solna stad samt Bolagsverket. Föreningen har i samtliga delar samarbetat fullt ut med berörda myndigheter och löpande besvarat inkomna frågor och begäranden.

Ärendena har medfört ett omfattande administrativt arbete samt behov av extern rådgivning, vilket belastar föreningens resultat i takt med att kostnader uppkommer. Då inga av processerna ännu är slutligt avslutade, och ytterligare ärenden eller kompletterande frågor kan tillkomma, är det i nuläget inte möjligt att med rimlig säkerhet fastställa den totala slutliga kostnaden för föreningen.

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 2025.

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 2025 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 revisorssed 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.

Upplysningar 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.

Vidare framgår det av förvaltningsberättelse under samma rubrik "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" samt not 20 att det pågår en särskild granskning av Bolagsverket. Det går vid revisionsberättelsens avlämnande inte att fastställa om eventuell påverkan på föreningens resultaträkning.

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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-29 kl. 16:17:37



Yamen Balboss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:59:01



Maria Dolari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:25:05



Aleksandr Shatkus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:12:57



Johan Gynnhammar

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 23:58:41



Magnus Wennlöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:04:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Gynnhammar

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 00:05:15



Magnus Wennlöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:04:09



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.