

ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ETAGET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och parkeringsplatser.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Paradiset 30 i Stockholm. Föreningen innehar 103 st lägenheter, 4 lokaler om 512 kvm samt ett garage med 65 parkeringsplatser för bil och 6 för mc. Föreningens garage hyrs ut till dotterbolaget Paradisparkering AB som ombesörjer uthyning till föreningens medlemmar.

Ordinarie årsstämma hölls 2018-06-18. För tiden 2018-01-01 t.o.m. 2018-09-23 ingick Conny Molinder, Stefan Lanefelt och Johan Varland i styrelsen. Vid extra stämma 2018-09-23 byttes styrelsen ut enl nedan.

Styrelsens har från 2018-09-24 följande sammansättning:

Tor Clausen, ordförande.

Jan Holmgren, ledamot.

Lisa Lindholm, ledamot.

Peder Sjölander, ledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat och fastställt avskrivningsplan med komponentindelning efter att föreningens byggnad färdigställts. Mer information kring detta finns i not 1 och 5. Den upprättade avskrivningsplanen avviker mot vad som beräknats i ekonomiska planen. Avskrivningsökningen påverkar endast resultat och inte kassaflöde.

Under året har föreningen lämnat aktieägartillskott om 177 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden/Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Etaget, org nr 769619-1621, med säte i Stockholm ägs till 100% av dess medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Flerårsöversikt tkr

	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	2 926	772	-	35
Resultat e. finansiella poster	-5 354	262	-28	-3 591
Eget kapital	549 869	516 692	-39 793	-39 765
Balansomslutning	676 654	669 079	497 867	332 897

Förslag till behandling av förlust

Till stämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

balanserad förlust 2017	-39 531 795
slutavräkning aktieförvärv	39 793 406
årets förlust	-5 353 662
	<u>-5 092 051</u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas så att till fond för yttre underhåll avsätts i ny räkning balanseras

199 000
<u>-5 291 051</u>
<u>-5 092 051</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 926	772
Hysesintäkter garage och lokaler		3 107	645
Övriga rörelseintäkter		38	-
Summa rörelsens intäkter		6 071	1 417
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 620	-383
Övriga externa kostnader	4	-708	-452
Summa rörelsens kostnader		-3 328	-835
Resultat före avskrivningar		2 743	582
Avskrivningar			
Avskrivningar	5	-6 878	-
Summa avskrivningar		-6 878	0
Rörelseresultat		-4 135	582
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 220	-320
Resultat efter finansiella poster		-5 354	262
Resultat före skatt		-5 354	262
ÅRETS RESULTAT		-5 354	262

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	673 248	667 025
Inventarier	9	-	-
Pågående fastighetsarbeten	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		673 248	667 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	487	310
Andra långfristiga fordringar	12	-	42
Summa finansiella anläggningstillgångar		487	352
Summa anläggningstillgångar		673 735	667 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		709	64
Aktuella skattefordringar		271	-
Övriga fordringar		439	502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89	645
Summa kortfristiga fordringar		1 508	1 211
Kassa och bank		1 411	491
Summa omsättningstillgångar		2 919	1 702
SUMMA TILLGÅNGAR		676 654	669 079

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 961	556 223
Summa bundet eget kapital		554 961	556 223
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		262	-39 793
Årets resultat		-5 354	262
Summa ansamlad förlust		-5 092	-39 531
Summa eget kapital		549 869	516 692
Långfristiga skulder			
	13		
Skulder till kreditinstitut		125 000	125 000
Övriga långfristiga skulder		-	15 172
Summa långfristiga skulder		125 000	140 172
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		630	8 463
Skulder till koncernföretag		-	260
Skatteskulder		-	598
Övriga kortfristiga skulder	14	833	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	322	2 894
Summa kortfristiga skulder		1 785	12 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 654	669 079

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	-	-39 765	-28	-39 793
Disposition enligt årsstämman		-28	28	0
Tecknade insatser	556 223			556 223
Årets resultat			262	262
Utgående eget kapital 2017-12-31	556 223	-39 793	262	516 692
Ingående eget kapital 2018-01-01	556 223	-39 793	262	516 692
Disposition enligt årsstämman		262	-262	0
Slutavräkning aktieförvärv		39 793		39 793
Tecknade, ej inbetalda insatser	-1 262			-1 262
Årets resultat			-5 354	-5 354
Utgående eget kapital 2018-12-31	554 961	262	-5 354	549 869

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2018-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr		2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 135	582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar		6 878	-
Erhållen ränta		1	-
Erlagd ränta		-1 220	-320
Betald inkomstskatt		-869	-561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		655	-299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		-26	-1 142
Ökning/minskning rörelseskulder		-9 832	1 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 203	-79
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet		-13 101	-
Investeringar i pågående projekt		-	-176 455
Lämnade aktieägartillskott		-177	-260
Försäljning av inventarier		-	63
Förändring av andra långfristiga fordringar		42	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 236	-176 694
Finansieringsverksamheten			
Slutavräkning aktieförvärv		39 793	-
Förändring medlemsinsatser		-1 262	556 223
Amortering av lån		-15 172	-386 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 359	170 149
Årets kassaflöde		920	-6 624
Likvida medel vid årets början		491	7 115
Likvida medel vid årets slut	16	1 411	491

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av föreningens finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för Föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Föreningen genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Årsavgifter

Föreningens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Personal

Föreningen har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Föreningens fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde.

Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar där komponenterna skrivs av på levnadslängden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

- Stomme inkl grund	100 år
- Fasad	50-75 år
- Tak	20-40 år
- Stomkomplettering	25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt	10 år
- Installationer	25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad	Kontraktperioden
Markanläggningar	20 år
Främmande fastigheter	20 år
Byggnadsinventarier	25 år
Hyresgästanpassningar, byggnadsinventarier	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

I ekonomiska planen har en rak avskrivning beräknats på byggnadens avskrivningsunderlag. Efter färdigställande av byggnaden har underlag upprättats på hur kostnaderna fördelat sig på ingående byggnadsdelar samt därefter en bedömning hur lång livslängden för respektive del är. Anledningen till att man gör detta är att föreningen omfattas av bokföringsreglementet K3 som föreskriver att avskrivning skall ske utifrån de specifika komponenterna, s k komponentavskrivning. På grund av svårigheten att få en bra överblick över detta i tidigt skede har man därför haft en rak avskrivning i kostnadskalkyl och ekonomisk plan.

Nedskrivningar

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasade tillgångar

I föreningen redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller föreningen på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Drifts- och underhållskostnader		
El	-1 212	-149
Fjärrvärme	-	-54
Vatten och avlopp	-188	-48
Hyra garage och lokal	-63	-65
Sophämtning	-208	-14
Teknisk förvaltning	-513	-28
Övriga fastighetskostnader	-436	-25
Summa	-2 620	-383

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Leasing båt	-	-67
Service- och underhåll båt	-	-72
Installation datakommunikation	-	-111
Bredband	-	-73
Bilpool	-169	-60
Styrelsearvoden	-121	-14
Revisionsarvoden	-74	-13
Redovisningstjänster	-165	-38
Övrigt	-179	-4
Summa	-708	-452

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Not 5 Avskrivningar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	-6 878	-
Summa	-6 878	0

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	1	-
Summa	1	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, fastighetslån	-	-309
Räntekostnader, övriga	-1 220	-11
Summa	-1 220	-320

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	667 025	80 972
Omklassificering pågående arbeten	13 101	586 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 126	667 025
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-6 878	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 878	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	673 248	667 025

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	63
Försäljningar	-	-63
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående fastighetsarbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	409 598
Investeringar	-	176 455
Omklassificeringar	-	-586 053
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	310	50
Ovillkorade aktieägartillskott	177	260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487	310
Utgående redovisat värde	487	310

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Paradisparkering AB	50 000	100,0%	487
			487

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Paradisparkering AB	556928-2931	Stockholm

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	42	-
Tillkommande poster	-	42
Avgående poster	-42	-
Utgående redovisat värde	0	42

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Not 13 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	125 000	125 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	15 172
Summa	125 000	140 172

Not 13 Förfallostruktur fastighetslån Nordea

Förfalldag	Räntesats (fast)	Lånebelopp
2019-03-28	0,42%	22 500
2020-09-16	1,05%	40 000
2021-03-17	1,00%	22 500
2023-09-20	1,55%	40 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Utgående moms	-100	-100
Ingående moms på förvärv från utlandet	100	100
Redovisningskonto för moms	-20	-
Övriga kortfristiga skulder	-813	-
- Inbet Uttern T51, lösen båt	-112	
- Ebab	-329	
- Aktieägartillskott till paradisparkering	-372	
Summa	-833	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna revisionskostnader	85	50
Upplupen ränta Pardes Holding AB	-	2 404
Övriga poster	237	440
Summa	322	2 894

Bostadsrättsföreningen Etaget
769619-1621

Not 16 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	1 411	491
Summa	1 411	491

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	125 000	125 000
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	125 000	125 000
Summa ställda säkerheter	125 000	125 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 24 april 2019



Tor Clausen
Styrelseordförande

Jan Holmgren



Lisa Lindholm

Peder Sjölander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Etaget
Org.nr. 769619-1621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Etaget för år 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Etaget för år 2018 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om ekonomiska föreningar.

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

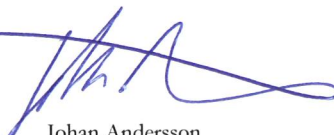
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 30 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson

Auktoriserad revisor