

Årsredovisning för

Brf Etaget

769619-1621

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-17
Underskrifter	18

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Bostadsrättsföreningen	3
Medlemsinformation	4
Styrelsen	4
Valberedningen	4
Händelser under räkenskapsåret	4
Genomförda aktiviteter	5
Etagets hållbarhetsarbete	5
Projekt	6
Paradiset parkering AB	6
Grannar och närmiljö	6
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget (769619-1621) får härmed avge årsredovisning/förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Föreningen har till ändamål att skapa trivsel och att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och ägs till 100% av dess medlemmar.

Brf Etaget i fastigheten Paradiset 30 består av 103 lägenheter i storlekarna 1-6 rum och ligger på Nordenflychtsvägen 62 och 64 på Kungsholmen. Fastigheten består av en huskropp med två trapphus och är byggd av Tobin Properties AB i Stockholm. Huset stod klart under 2017. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger också ett garage med 65 parkeringsplatser för bil och 6 för MC. Garaget hyrs ut till dotterbolaget Paradisparkering AB som ombesörjer uthyrning till föreningens medlemmar och andra hyresgäster.

Föreningen har garage, gemensam takterrass med utekök samt rymliga ytor för odling, lek och fest. I entréplanet finns fyra kommersiella lokaler som föreningen hyr ut.

Byggherre: Tobin Properties
Arkitekt: Kjellander+Sjöberg
Inredningsarkitekter: Konzept Stockholm
Landskapsarkitekt: Urbio

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
103	lägenheter, bostadsrätt	7958 (kvm)
4	lokaler, hyresrätt	511 kvm
	Fastighetensareal	1933 (kvm)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 148. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 150. Under året har 12 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 162 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 465 kr.

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Tor Clausen	Ledamot/Ordförande
Jaqueline Bajo Lundberg	Ledamot/Sekreterare
Jan Holmgren	Ledamot/Kassör
Fredrik Svensson	Ledamot
Claes Hielte	Ledamot

Styrelsesammanträden under året har protokollförts och har uppgått till 15 stycken.

Föreningens firma tecknas av styrelsen av två ledamöter i förening.

Grant Thornton Sweden AB, Josef Hagsten, har valts som revisor.

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna från 19-01-01 (FD Tobin Properties AB).
Juridiskt stöd ingår i avtalet, likaså elektroniskt arkiv för lagring av dokument.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Forstena Energi & Kontroll.

E-postadress är styrelsen@etaget.se, webbsida är www.etaget.se

Valberedningen

Valberedningen består av Henrik Ströby. Josefine Sjöström avgick augusti 2019.

Händelser under räkenskapsåret

Från och med 2018 använder BRF Etaget komponentbaserad avskrivning K3, (K2 i Ekonomisk plan), som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflödet.

Det positiva kassaflödet och det positiva rådande ränteläget, har återinvesterats i förbättringar, för ökat fastighetsvärde och trivsel.

Föreningens resultat 2019 exklusive avskrivningar, inklusive Paradisparkering är 187 939, vilket är bättre än ekonomisk plan men -958 971 jämfört 2018.

Genomförda aktiviteter

- Våningsvisare har installerats i samtliga hissar
- Hissarna har folierats invändigt
- Entréerna har försetts med digitala skärmar för kommunikation och namnvisning.
- Entréerna har försetts med sittplatser och postboxar har klätts in specialdesignat körsbärsträ.
- Balkonginglasning, bygglov klart för utanpåliggande balkonger. Nytt bygglov sökt för indragna balkonger mot Nordenflychtsvägen (klart januari 2020).
- Markisprogram är klart.
- Underhållsplan för de närmsta 25 åren är upprättad.
- Vattenläcka på våning 14 har avhjälpats.
- Ombyggnad av värmepumpar har genomförts.
- Kontrollmätning av luftflöden, värme och kyla har genomförts.
- Omprogrammering av styrsystemet och dagpunktsreglering till golvkylan har genomförts.
- Förberedelser inför och utförd tvåårsbesiktning.
- Båtpool har avvecklats i enlighet med beslut vid ordinarie stämma.
- Avtal om trädgårdsskötsel på gården samt terrassen har tecknats. Nyplantering genomförd på delar av takterrassen.
- Kök och terrass plan 12 har försetts med sittkuddar och kökstillbehör har inventerats och fyllts på. Diskmaskin installerats (mars 2020).
- Terrassgolv och möbler på tak har rengjorts och oljats in.
- Backventil har installerats på utloppsrör på taket för att minska störande lukt i lägenheterna.
- Cykelrum har städats.
- Miljörummet har genomgått en uppfräschning i form av kakel och ommålning bl.a.
- Extra grind har installerats i källargång på plan 0 i nr 64.
- Generell genomgång, uppfräschning och målning av gångar och trapphus.

Etagets hållbarhetsarbete

- Huset är byggt med bergvärme vilket är en miljövänlig energikälla.
- Ett examensarbete har påbörjats kring våra installationssystem med fokus på energianvändning. Huvudsyftet med arbetet är att utvärdera noggrannheten hos det simulerade energibehovet i vår fastighet genom att jämföra det simulerade och det verkliga energibehovet. I arbetet kommer skillnaderna mellan energimodellen och insamlade data att jämföras och möjliga förbättringar att föreslås. Arbetet är planerat att vara klart under första halvåret 2020.
- Matavfallshantering har införts och miljörummet har fått tydligare märkning av kärl för enklare återvinning

- Projekt kring laddstationer i garaget är påbörjat och kommer vara klart under första halvan av 2020 vilket möjliggör för medlemmarna att ladda sina bilar miljövänligt.
- Kompostering av trädgårdsavfall har planerats in i samband med att avtal om trädgårdsskötsel tecknats. Det innebär färre transporter och viss självförsörjning av kompostjord.
- En energideklaration har påbörjats för huset under året och ska finnas klar före sommaren 2020.

Projekt

- Projektet med färdigställande av övernattningslägenhet är påbörjat och projektering är klar. Genomförande planeras under 2020.

Paradisparkering AB

- Gradvis ökad beläggning efter genomförd hyressänkning till marknadsnivå i Hornsberg, som möjliggjort extern uthyrning vid behov.
- Omförhandling av hyra med BRF Etaget har skett.
- Städning av garaget sker vår och höst.
- Bilpool M, utnyttjas av såväl externa som föreningens medlemmar. Under året har bilarna använts i genomsnitt 25% av den bokningsbara tiden. Brf Etaget står för kostnaden för avtalet med M, ca 130 000 kr/år, som en service för Etagets bostadsrättsägare.
- Projekt kring laddstationer i garaget är påbörjat och infrastrukturen för detta är projekterad. Genomförande beräknas ske under Q2 2020.

Grannar och närmiljö

Fabegé

- Färdigställandet av fastigheten på andra sidan gården, adress Strandbergsgatan 55 är nu inne i sitt slutskede och de sista hyresgästerna flyttar in under Q2. Vi kan glädjas åt att passagen är klar och vi sparar många sköna minuter när vi ska till Stadshagens T-bana. Arbetet med deras innergård kvarstår och det hänger ihop med fastigheten mitt emot.
- Fastigheten på Nordenflychtsvägen 66, direkt granne med 64:an är också ett projekt inom Fabegé. De projekterar för att riva och bygga nytt, men bygglovsärendet går trögt, beroende både på närheten till Essingeleden och detaljplanen från trettioalet.

Vi bevakar ärendet och har fortfarande god kontakt med Fabegé, även om vi inte är helt överens om hur högt de ska bygga, mer om detta efter hand som bygglovsärendet fortskrider. Vi välkomnar en modern, fungerande och snygg fastighet som granne men värnar naturligtvis först och främst om Brf Etagets värden.

ICA

- Under året byggde ICA sin lilla rökruta, nu betydligt snyggare än tidigare, vilket bidragit till ökad trivsel från vår innergård. Vi har även, tillsammans med Mats Larsson (VD Ica Maxi), varit i kontakt med staden om att hålla rent och snyggt på gångbanan ner förbi deras fastighet.

Atletica-gymnasiet

- Skolan lite längre ner på Nordenflychtsvägen är nu inne på sin sista termin och de lämnar kvarteret efter terminens slut, våren 2020.

Stockholm Stad

- Renhållning av gator och gångbanor ämnar en del övrigt att önska och vi försöker påverka för frekventare och bättre utfört renhållningsarbete. Vi har även bett om fler papperskorgar längs vägen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	<i>Belopp i kr</i> 2017
Nettoomsättning (tkr)	5 616	6 032	1 417
Resultat efter fin. poster (tkr)	-6 676	-5 354	262
Soliditet (%)	81,0	81,0	77,0

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	554 960 500	-	-	261 610	-5 353 662	549 868 448
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			199 000	-199 000		
Balanseras i ny räkning				-5 353 662	5 353 662	
Årets resultat					-6 676 081	-6 676 081
Belopp vid årets utg	554 960 500	-	199 000	-5 291 052	-6 676 081	543 192 367

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 291 052
Årets resultat	-6 676 081
Totalt	-11 967 133

Avsättning till yttre fond	199 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-12 166 133
Summa	-11 967 133

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 615 784	6 032 656
Övriga rörelseintäkter		327 280	38 118
		<u>5 943 064</u>	<u>6 070 774</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 845 225	-2 651 173
Övriga externa kostnader	4	-401 073	-676 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 899 283	-6 877 572
Rörelseresultat		<u>-5 202 517</u>	<u>-4 134 895</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 184	673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 480 748	-1 219 440
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 676 081</u>	<u>-5 353 662</u>
Resultat före skatt		<u>-6 676 081</u>	<u>-5 353 662</u>
Årets resultat		<u>-6 676 081</u>	<u>-5 353 662</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	666 263 250	548 247 994
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	245 393	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	66 446	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	26 585	125 000 000
		<u>666 601 674</u>	<u>673 247 994</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		486 673	486 673
		<u>486 673</u>	<u>486 673</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>667 088 347</u>	<u>673 734 667</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 461 773	709 319
Aktuell skattefordran		706 796	1 201 876
Övriga fordringar		1 979	438 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	79 679	89 277
		<u>2 250 227</u>	<u>2 438 984</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 227 767	1 411 106
Summa omsättningstillgångar		<u>3 477 994</u>	<u>3 850 090</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>670 566 341</u>	<u>677 584 757</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 960 500	554 960 500
Fond för yttre underhåll		199 000	-
		<u>555 159 500</u>	<u>554 960 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 291 052	261 610
Årets resultat		-6 676 081	-5 353 662
		<u>-11 967 133</u>	<u>-5 092 052</u>
Summa eget kapital		<u>543 192 367</u>	<u>549 868 448</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	125 000 000	125 000 000
		<u>125 000 000</u>	<u>125 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		231 266	620 333
Skatteskulder		-	931 040
Övriga kortfristiga skulder		1 093 852	843 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 048 856	321 745
		<u>2 373 974</u>	<u>2 716 309</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>670 566 341</u>	<u>677 584 757</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 676	-5 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 899	6 879
		223	1 524
Betald inkomstskatt			-869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		223	655
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		189	-26
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-342	-9 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70	-9 203
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott			-260
Investeringar i fastighet			-13 101
Förändring av kortfristig fordran			42
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		164	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-391	
Pågående arbete		-26	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-253	-13 319
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser			-1 262
Slutavräkning aktieförvärv			39 793
Amortering av lån			-15 172
Förändring av mellanhavanden			83
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	23 442
Årets kassaflöde		-183	920
Likvida medel vid årets början		1 411	491
Likvida medel vid årets slut		1 228	1 411

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 100 år

Byggnad, övriga komponenter: 10-75 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 638 566	2 925 567
Hyror	2 943 820	2 944 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 223	
Övriga hyresintäkter	13 175	163 049
Summa	5 615 784	6 032 656

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	378 719	403 813
Städning	133 703	82 681
Hisstillsyn	37 594	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 191	7 127
Trädgårdsskötsel	60 306	-
Snöröjning	22 350	-
Reparationer	314 625	56 572
Underhåll	-8 628	-
El	1 432 120	1 211 584
Vatten	135 565	188 411
Sophämtning	199 841	201 900
Fettavskiljare	4 927	-
Försäkringspremie	136 590	56 915
Fastighetsskatt lokaler	115 520	115 520
Övriga fastighetskostnader	114 139	198 080
Kabel-tv/Bredband/IT	159 650	65 679
Förvaltningsarvode ekonomi	114 018	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 410	-
Panter och överlåtelser	27 900	-
Förvaltningsarvode teknik	141 904	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	272 910	-
Juridiska åtgärder	21 069	55 768
Övriga externa tjänster	8 802	7 123
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 845 225	2 651 173

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	9 964	232
Styrelsearvode	93 000	120 981
Underhållsplan	44 460	-
Besiktning och utredning	6 420	-
Redovisningstjänster	-	165 000
Bilpool	130 419	169 121
Rättegångskostnader	-	35 218
Övriga externa tjänster	11 914	43 341
Övriga lokalkostnader	-	68 906
Soc.kostn	29 897	-
Revisionarvode	74 999	74 125
Summa	401 073	676 924

Not 5 Anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	669 812 565	669 977 041
-Ombyggnad	59 683	-
-Mark	10 148 525	10 148 525
-Pågående ombyggnationer	26 586	-
	<u>680 047 359</u>	<u>680 125 566</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 877 572	-
-Årets avskrivning enligt plan	-6 879 952	-6 877 572
	<u>-13 757 524</u>	<u>-6 877 572</u>
Redovisat värde vid årets slut	666 289 835	673 247 994
Taxeringsvärde		
Byggnader	250 000 000	188 200 000
Mark	211 400 000	152 352 000
	<u>461 400 000</u>	<u>340 552 000</u>
Bostäder	426 000 000	329 000 000
Lokaler	35 400 000	11 552 000
	<u>461 400 000</u>	<u>340 552 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- maskiner	256 063	
- installationer	75 107	
	<u>331 170</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-19 331	-
	<u>-19 331</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	311 839	-

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	-	9 600
Försäkringspremie	79 679	79 677
	<u>79 679</u>	<u>89 277</u>

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	-	1 253 410
SBAB	-	414
Nordea	1 512	157 282
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 226 255	-
	<u>1 227 767</u>	<u>1 411 106</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	rörligt lån	1,00%	22 500 000	22 500 000
Nordea	2020-09-16	1,05%	40 000 000	40 000 000
Nordea	2021-03-17	1,00%	22 500 000	22 500 000
Nordea	2023-09-20	1,55%	40 000 000	40 000 000
			<u>125 000 000</u>	<u>125 000 000</u>
			125 000 000	125 000 000

Samtliga lån ovan förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen,

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	560 722	1 998
Upplupna kostnader, tex värme, vatten och arvoden	330 024	164 727
Upplupna räntor	158 110	155 020
	<u>1 048 856</u>	<u>321 745</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>125 000 000</u>	<u>125 000 000</u>
	125 000 000	125 000 000

Not 12 Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Elkostnaden 2019 har justerats efter avläst värde med ca 180 000 som vi fått återbetalt i Q1 2020. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm ²⁸ / 5 2020



Tor Clausen



Jaqueline Bajo Lundberg



Claes Hjelte



Jan Holmgren

Fredrik Svensson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 216 - 2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Etaget för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Etaget för år 2019 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 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.

Norrköping den 2 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor