

Årsredovisning för

# Brf Etaget

769619-1621

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning .....	6
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12
Underskrifter.....	17

**ETAGET**

 H15gV7XLn-H10eVX7I2

# Förvaltningsberättelse

## Bostadsrättsföreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget (769619–1621) får härmed avge årsredovisning/förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

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 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 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, övernattningslägenhet som medlemmarna kan nyttja, gemensam takterrass med kök samt rymliga ytor för umgänge. 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:

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

Fastigheten var under 2022 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Från den 1 januari 2023 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 148. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

## Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Tor Clausen	Ledamot/Ordförande
Jaqueline Bajo Lundberg	Ledamot/Sekreterare
Jan Holmgren	Ledamot/Kassör
Fredrik Svensson	Ledamot
Malin Brinktell	Suppleant
Julia Geine	Suppleant

Styrelsesammanträden under året har protokollförts och har uppgått till 11 stycken.

Föreningens firma tecknas av styrelsen av två ledamöter i förening.

Grant Thornton Sweden AB har valts som revisor.

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna från 19-01-01. Juridiskt stöd ingår i avtalet, likaså elektroniskt arkiv för lagring av dokument.

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

Styrelsen kommunicerar med medlemmarna genom nyhetsbrev på svenska och engelska som skickas ut ca. 4-6 gånger per år via e-post. Kommunikation sker även via webbsida [etaget.se](https://etaget.se) samt genom anslag på digitala skärmar i de båda entréerna.

E-postadress är [styrelsen@etaget.se](mailto:styrelsen@etaget.se).

## Valberedningen

Valberedningen består av Henrik Ströby och Christina Kvarnström.

## Medlemsorganisationer

- Fastighetsägarna
- Bostadsrätterna

## Händelser under räkenskapsåret

### Genomförda aktiviteter

- Ny hyresgäst efter Le Mouton AB (La Bergerie) är sedan juli PTG Sverige AB (La Patagonia).
- Ytterligare laddstationer och infrastruktur för laddning har installerats i garaget.
- En hjärtstartare har installerats i port 62 och registrerats i Hjärtstartarregistret.
- SBA-rondering (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts under året, utan anmärkningar. Föremål som förvarats i gemensamma utrymmen har avlägsnats.
- Uppfräschning av målning i entréer, gångar och trapphus har genomförts.
- Vårstädning har genomförts i miljörum och garage.
- Ett program för medlemmar som önskar installera digitala lås har tagits fram för att säkerställa tillträde vid obligatoriska kontroller samt för att skapa ett enhetligt uttryck i våra gemensamma miljöer.
- Beslut om en förebyggande kontroll och förbättring av infästningar av tvättställ och avlopp har genomförts i samtliga lägenheter för att förebygga eventuell risk för framtida skador.
- Genomgång av samtliga inmonterade spegelpelare (i de lägenheter där det finns installerat) har gjorts för att säkerställa att de sitter som de ska.
- Köket på takterrassen och övernattningslägenheten har under året inventerats regelbundet och tillkommande inköp och komplettering av inventarier/husgeråd, har gjorts.
- En inventering av cyklar på innergård och i cykelrum har genomförts med gott resultat.

### Etagets hållbarhetsarbete

- Energiförbrukningen i fastigheten har minskat med cirka 20% jämfört med föregående år, samtliga medlemmar har bidragit till den minskade förbrukningen.
- Under året har ytterligare laddstationer installerats i garaget.
- Två elbilar från Volvo On Demand (bilpool) finns att tillgå i garaget.
- Container för hantering av grovsopor har erbjudits medlemmarna under våren för att underlätta och för att minska andelen grovsopor i miljörummet.
- För att underhålla och sköta växtligheten på vår gård och terrass har föreningen haft en anställd trädgårdsmästare under april till och med september.
- Källsortering av matavfall implementerad redan under 2019 (obligatorisk från 1 januari 2023).

## Projekt för 2023

- Från den 1 januari 2023 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg ingår ej utan får tecknas av varje medlem från den 1 mars 2023.
- Kameror kommer installeras i entréer.
- Uppfräschning av målning i entréer, gångar och trapphus.
- Förbättring av ventilation för fettavskiljare i undercentral.
- Flytt av förrådsbur i källarförråd för att säkra åtkomst till pumpgröpar
- Städning och behandling av trall och bord/bänkar på terrassen
- Kontraktet för bilpool i garaget kommer omförhandlas.

## Paradiset parkering AB

- Beläggningsgraden har under året varit 92% både för bil och motorcykelplatser.
- Reparation av garageport har genomförts och betalats av Volvo On Demand.
- Ytterligare laddstationer & infrastruktur för laddning har installerats och föreningen har fått del av statlig subvention för detta som komplement för kostnaden.
- Städning av garaget sker varje vår eller vid behov.
- Bilpoolen utnyttjas av såväl externa som föreningens medlemmar.

## Föreningens gemensamma lokaler

Under året har föreningens två bokningsbara lokaler använts flitigt av medlemmarna. Övernattningsslagenheten Hotel Etaget har beläggningsgraden för hotellet ökat från 52% till 60%. Köket har haft en beläggningsgrad om 17%, främst sommarmånader och helger.

Tillsammans har de genererat en intäkt på 119 000 kr.

Regelbunden tillsyn sker av båda lokalerna och kompletterande städning och inköp har gjorts efter behov under året för att bibehålla trivsel.

## Ny hyresgäst

- Ny hyresgäst till en av lokalerna är sedan juli PTG Sverige AB, La Patagonia. Det är en restaurang med inspiration från det argentinska och chilenska köket. De serverar luncher och middagar.

## Grannar och närmiljö

### *Grannsamverkan*

Föreningen har samarbetat med Samverkansgruppen i Hornsberg- och Kristinebergs strand genom att sprida kunskap om gruppen och dess aktiviteter i nyhetsbrev.

### *Fabegé*

Projektet som omfattar Nordenflychtsvägen 66, direkt granne med 64:an samt i viss mån gamla skolan på 68:an har arbetat vidare med att ansöka om ändring av detaljplanen då detaljplanen endast omfattar industri vid nybygge. Vi bevakar ärendet och har god kontakt med Fabegé. Vi välkomnar en modern, fungerande och snygg fastighet som

granne men värnar naturligtvis först och främst om Brf Etagets värden. Fabegé har hållit samråd den 21 februari 2023 med en möjlig byggstart i 2025.

#### *Newsec*

Grannfastigheten med ICA-huset, som ägs av Newsec, har efter dialog med föreningen åtgärdat viss städning av trottoaren utanför fastigheten.

#### *Hornsbergskvarteren (SLs bussgarage och Kristinebergs Idrottsplats)*

Trafikförvaltningen - SL har flyttat sin verksamhet från området i Kristineberg.

Rivningsarbetet, som pågått fram till oktober, är nu avslutat.

Ny detaljplan antogs i stadsbyggnadsnämnden i oktober 2022. Planen som innehåller 430 bostäder, idrottshallar, kontor och parker samt en ombyggnad av Kristinebergs IP vann laga kraft 22 december 2022.

## Resultaträkning

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

Föreningens fastighet färdigställdes i 2017 vilket innebär att ingen större renovering är planerad de kommande 20 åren.

Föreningens rörelseresultat för 2022 är -5 623 Tkr. Inklusivt resultatet för Paradisparkering om 164 Tkr, är resultatet - 5 459 Tkr, vilket är marginellt bättre än föregående år.

Trots ökade kostnader för försäkringar, el och fördyrad reparation av gammal vattenskada på takterrass, är föreningens kassaflöde positivt. Efter förlikning med entreprenör (kompensation för gamla försäkringsskador), momsåterbäring och höjning av avgifter i kvartal 4 2022 så är föreningens likvida medel 1 312 Tkr vid årets slut. Föreningens dotterbolag Paradisparkering AB redovisar också positivt kassaflöde på 333 Tkr.

Föreningen påbörjade under 2020 att amortera föreningens lån. Målet var att under 2022 amortera 1 % av lånen (1 250 Tkr), enligt den ekonomiska planen. Styrelsen valde dock, efter dialog med Nordea i september, att halvera amorteringen för 2022 och 2023. Detta beslutades i avvaktan på återbetalning av försäkringsärenden och förlikning (klart december 2022).

Styrelsen bevakar föreningens kassaflöde kontinuerligt. En avgiftsökning på 10 % är inplanerad från april 2023, för att möta kostnadsutvecklingen för el och ränta på ett av föreningens lån, som förnyas i oktober 2023. Höjningen ska även säkra en tillräcklig buffert för eventuella oförutsedda kostnader.

## Flerårsöversikt

*Belopp i Tkr*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 606	6 008	5 721	5 616
Resultat efter fin. poster (tkr)	-6 932	-6 672	-6 500	-6 676
Soliditet (%)	80,6	80,8	80,9	81

## Förändring eget kapital

Belopp i kr

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	554 960 500	-	597 000	-18 865 545	-6 671 919	530 020 036
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
- avsättning till fond för yttre underhåll			199 000	-199 000		
- balanseras i ny räkning				-6 671 919	6 671 919	
Årets resultat					-6 931 782	-6 931 782
<b>Belopp vid årets utg</b>	<b>554 960 500</b>	<b>-</b>	<b>796 000</b>	<b>-25 736 464</b>	<b>-6 931 782</b>	<b>523 088 254</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

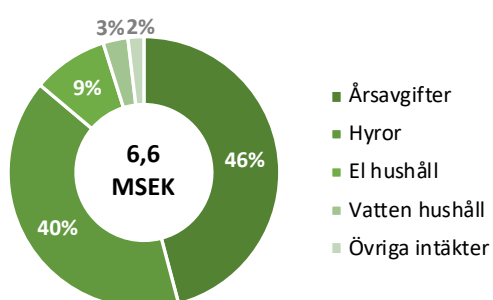
Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten i kronor	
- ansamlad förlust	-25 736 464
- årets förlust	-6 931 782
<b>Totalt</b>	<b>-32 668 246</b>
Behandlas så att:	
- avsättning till fond för yttre underhåll	199 000
- balanseras i ny räkning	-32 867 246
<b>Summa</b>	<b>-32 668 246</b>



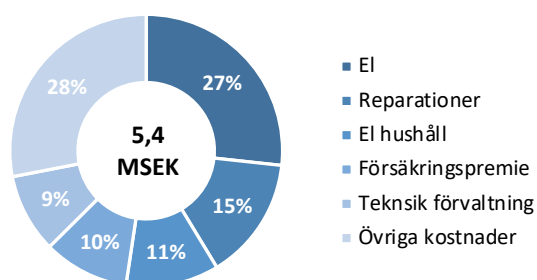
## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	6 605 813	6 008 053
Övriga rörelseintäkter		417 039	417 792
		7 022 852	6 425 845
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 357 361	-4 595 935
Övriga externa kostnader	4	-341 972	-378 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 946 464	-6 938 961
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 622 945</b>	<b>-5 487 105</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 171	9 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 311 008	-1 194 372
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 931 782</b>	<b>-6 671 919</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 931 782</b>	<b>-6 671 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 931 782</b>	<b>-6 671 919</b>



Figur 1. Fördelning av nettoomsättning.



Figur 2. Fördelning av driftskostnader.

# Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	646 814 213	653 739 209
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	206 981	219 785
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 454	49 118
		647 061 648	654 008 112
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag		486 673	486 673
		486 673	486 673
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>647 548 321</b>	<b>654 494 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		112 448	475 043
Aktuell skattefordran		-	92 489
Övriga fordringar		43 150	219 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	280 131	615 954
		435 729	1 403 268
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8	1 311 764	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 747 493</b>	<b>1 403 268</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>649 295 814</b>	<b>655 898 053</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		554 960 500	554 960 500
Fond för yttre underhåll		796 000	597 000
		555 756 500	555 557 500
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 736 464	-18 865 545
Årets resultat		-6 931 782	-6 671 919
		-32 668 246	-25 537 464
<b>Summa eget kapital</b>		<b>523 088 254</b>	<b>530 020 036</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9,12	83 337 500	122 940 024
		83 337 500	122 940 024

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	40 650 000	1 325 000
Leverantörsskulder		356 292	432 012
Skatteskulder		24 337	-
Övriga kortfristiga skulder	10	225 259	19 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 614 172	1 161 957
		42 870 060	2 937 993

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****649 295 814      655 898 053**

## Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-6 932	-6 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 947	6 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15</b>	<b>267</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		855	-27
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 369	23 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 239</b>	<b>23 646</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastighet		-	-288
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-288</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-413	-937
Kommande år kortfristig del av lån			-23 838
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-413</b>	<b>-24 775</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 826</b>	<b>-1 417</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-515</b>	<b>902</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 312</b>	<b>-515</b>

## 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 20,6 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 030 812	2 888 936
Hyror	2 659 816	2 491 926
El, hushåll	594 261	430 484
Vatten, hushåll	195 809	88 606
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 675	41 095
Övriga hyresintäkter	96 440	67 006
<b>Summa</b>	<b>6 605 813</b>	<b>6 008 053</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	46 523	56 561
Städning	164 853	172 779
Hisstillsyn	18 087	9 026
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 800	29 173
Trädgårdsskötsel	103 095	103 305
Snöröjning	22 152	32 882
Reparationer	785 905	1 026 333
Underhåll	57 432	220 382
El	1 437 148	738 834
El hushåll	594 261	430 484
Vatten	7 724	22 285
Kallvatten hushåll	108 809	88 906
Sophämtning	212 908	201 568
Fettavskiljare	11 559	11 370
Försäkringspremie	547 213	326 633
Fastighetsskatt lokaler	292 000	232 000
Övriga fastighetskostnader	33 343	17 564
Kabel-tv/Bredband/IT	243 205	243 131
Förvaltningsarvode ekonomi	109 847	117 011
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 163	-
Panter och överlåtelser	29 449	37 838
Förvaltningsarvode teknik	266 518	251 688
Teknisk förvaltning utöver avtal	217 231	191 811
Juridiska åtgärder	8 900	9 250
Övriga externa tjänster	20 236	25 121
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 357 361</b>	<b>4 595 935</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto / Telefon	19 903	17 596
Styrelsearvode	144 900	142 800
Besiktning och utredning	5 928	-
Mätning	34 459	1 880
Bilpool	59 685	119 369
Övriga externa tjänster	729	-
Soc. kostnader	41 338	35 781
Revisionsarvode	35 030	60 628
<b>Summa</b>	<b>341 972</b>	<b>378 054</b>

I enlighet med stämmobeslut har styrelsen under 2022 arvoderats med 3 prisbasbelopp á 48 300 kr.

## Not 5 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	473 988 980	473 988 980
-Ombyggnad	1 335 683	1 335 683
-Mark	205 972 111	205 972 111
	<b>681 296 774</b>	<b>681 296 774</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 557 565	-20 640 072
-Årets avskrivning enligt plan	-6 924 996	-6 917 493
	<b>-34 482 561</b>	<b>-27 557 565</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>646 814 213</b>	<b>653 739 209</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	294 200 000	250 000 000
Mark	246 000 000	211 400 000
	<b>540 200 000</b>	<b>461 400 000</b>
Bostäder	511 000 000	426 000 000
Lokaler	29 200 000	35 400 000
	<b>540 200 000</b>	<b>461 400 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- maskiner	256 063	256 063
- installationer	75 107	75 107
	<b>331 170</b>	<b>331 170</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-62 267	-40 799
-Årets avskrivning	-21 468	-21 468
	<b>-83 735</b>	<b>-62 267</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>247 435</b>	<b>268 903</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	8 050	7 940
Försäkringspremie	211 281	547 213
Ownit Bredband	60 800	60 801
	<b>280 131</b>	<b>615 954</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 311 764	-
	<b>1 311 764</b>	-

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2026-03-16	1,60%	22 500 000	22 500 000
Nordea	2025-09-17	0,69%	39 687 500	39 687 500
Nordea	2024-03-20	0,54%	20 625 000	-937 500
Nordea	2023-09-20	1,45%	40 000 000	40 000 000
Nordea	2023-01-18	3,01%	1 175 000	1 175 000
			<b>123 987 500</b>	<b>123 750 000</b>
Checkräkningskredit, avräkningskonto			-	515 024
Kortfristig del av långfristig skuld:			-40 000 000	-
- amortering 2023			-650 000	-
- amortering 2022			-	-1 325 000
			<b>123 337 500</b>	<b>122 940 024</b>

Lånen ovan förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen.



## Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Paradisparkering AB, reglerad 2022	-	19 024
Övrigt	802	-
	<b>802</b>	<b>19 024</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	734 379	444 266
Upplupna kostnader, tex värme, vatten och arvoden	700 664	558 323
Upplupna räntor	179 129	159 368
	<b>1 614 172</b>	<b>1 161 957</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	125 000 000	125 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>

### Not 13 Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare et regressförfarande inleddes i mars mot en av Brf Etagets entreprenörer och ett positivt utfall vill samman med publicerad el-stöd, påverka resultatet positivt i 2023.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 13:38

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 30.05.2023 09:21

DOCUMENT ID:

H1oeVX712

ENVELOPE ID:

H15gV7XLn-H1oeVX712

DOCUMENT NAME:

2212 Årsredovisning Brf Etaget 2022.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOR CLAUSEN tor@etaget.se	Signed Authenticated	30.05.2023 10:02 30.05.2023 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/03) IP: 84.217.101.132
2. Jan Uno Holmgren jan@etaget.se	Signed Authenticated	30.05.2023 10:46 30.05.2023 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/25) IP: 176.10.144.150
3. FREDRIK SVENSSON fredrik@etaget.se	Signed Authenticated	30.05.2023 12:12 30.05.2023 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/12) IP: 84.217.101.177
4. JAQUELINE BAJO LUNDBERG jaqueline@etaget.se	Signed Authenticated	30.05.2023 12:31 30.05.2023 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/07) IP: 94.191.136.83
5. Josef Hagsten Josef.hagsten@se.gt.com	Signed Authenticated	30.05.2023 13:38 30.05.2023 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Etagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### Styrelsen 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.

### 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 Brf Etaget för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Etaget enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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  
**Grant Thornton Sweden AB**

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 13:39

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 30.05.2023 09:24

DOCUMENT ID:

rJkHE7mIn

ENVELOPE ID:

rJAi4QmLn-rJkHE7mIn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Etaget 2022-01-01--2022-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	Signed	30.05.2023 13:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22)
Josef.hagsten@se.gt.com	Authenticated	30.05.2023 13:39	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed