

Årsredovisning för

Brf Etaget

769619-1621

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	5
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10
Underskrifter.....	15

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget (769619-1621) får härmed avge årsredovisning/förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 2020-12-09 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 odling, lek och fest. I entréplanet finns fyra kommersiella lokaler som föreningen hyr ut.

Byggherre: Tobin Properties
Arkitekt: Kjellander & Sjöberg
Inredningsarkitekter: Koncept 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 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 150. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152. Under året har 18 överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Styrelsesammanträden under året har protokollförts och har uppgått till 13 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 som skickas ut ca. 4-6 gånger per år via e-post. Kommunikation sker även via webbsida www.etaget.se samt genom anslag på skärmar i de båda entréerna.

E-postadress är styrelsen@etaget.se.

Valberedningen

Valberedningen består av Henrik Ströby.

Medlemsorganisationer

- Fastighetsägarna
- Bostadsrätterna

Händelser under räkenskapsåret

Genomförda aktiviteter

- Certifiering av styrelsen har genomförts.
- Föreningens stadgar har omarbetats och fastställts.
- Hotell Etaget – föreningens övernattningslägenhet är klarställd och har tagits i bruk.
- Laddstationer & infrastruktur för laddning har installerats i garaget och föreningen har fått del av statlig subvention för detta som komplement för kostnaden.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts med godkänt resultat.
- Tvåårsbesiktningen har färdigställts och näst intill alla anmärkningar har åtgärdats.
- Dörrautomatik har installerats på innergården.
- Ny dörrautomatik har installerats i entrédörrar.
- Paneler har ersatts i vissa hissar då de varit slitna.
- Diskmaskin har installerats i köket på takterrassen.

Etagets hållbarhetsarbete

- Energideklaration har utförts under året och det resulterade i energiklass B på en 7-gradig skala från A-G där A är bäst. Byggnadens primärenergital är 53kWh/kvm, 38% lägre än Boverkets krav vid uppförande av nya byggnader.
- Infört IMD – individuell mätning och debitering påbörjades september 2020. Både varm- och kallvatten samt el avläses. Anledningen till att också kallvatten avläses är att föreningen vill minska de totala utsläppen av hållbarhetsskäl.
- Kompostering av trädgårdsavfall har införts på innergård och takterrass i samband med att avtal om trädgårdsskötsel tecknats. Det innebär färre transporter och viss självförsörjning av kompostjord.
- Under året har laddstationer & infrastruktur för laddning installerats i garaget.
- Föreningen har satt upp två papperskorgar på husfasaden som vetter mot Nordenflychtsvägen för att bidra till en renare gata.
- Två elbilar från Bilpool M finns att tillgå i garaget.
- Miljörummet har sedan tidigare källsortering av wellpapp, glas, matavfall, hushållsavfall, frityrolja, tidningar, plats och metallförpackningar. Nu har det kompletterats med kärl för källsortering av småelektronik.

Covid 19

- Hyressubvention för månaderna april-juni har genomförts till restaurangerna för att hjälpa dem under pandemin.
- Föreningen har erbjudit och gett marknadsföringsstöd till restaurangerna i huset.
- Föreningen har förmedlat enskilda medlemmars möjlighet till stöd för att hjälpa de i riskgrupp med inköp av t.ex. mat.

Projekt för 2021

- Nytt städbolag från februari 2021
- Behandling bord, bänkar och golv terrassen
- Belysning på takterrassen
- Komplettering kök

Paradiset parkering AB

- Ökad beläggning (95%) både för bil och motorcykelplatser. Omförhandling av hyra med BRF Etaget har skett. Laddstationer & infrastruktur för laddning har installerats.
- Städning av garaget sker vår och höst.
- Bilpool M, utnyttjas av såväl externa som föreningens medlemmar. Under året har bilarna använts i genomsnitt 29% av den bokningsbara tiden. 53 personer i huset har aktiverat medlemskap genom föreningens kampanjkod.

Grannar och närmiljö

Fabegé

Projektet som omfattar Nordenflychtsvägen 66, direkt granne med 64:an samt i viss mån gamla skolan på 68:an har kört fast då detaljplanen endast omfattar industri vid nybygge. Fabegé arbetar nu med att ansöka om ändring av detaljplanen för att få den att omfatta kontor och bostäder istället för industri. 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.

Hornsbergskvarteren (SLs bussgarage och Kristinebergs Idrottsplats)

Planförslaget innebär att planerna för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen fullföljs och möjliggör cirka 890 nya bostäder där det i dag finns en bussdepå vid Kristinebergs idrottsplats. I fyra bostadskvarter planeras cirka 220 bostäder upplåtas som hyresrätt och cirka 670 som bostadsrätt. AB Borätt och Familjebostäder bygger LSS-boende. Familjebostäder bygger förskola.

Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden 12 december 2019. 20 februari 2020 togs beslut om genomförande. Detaljplanen antogs vid kommunfullmäktiges möte den 25 maj 2020. Ärendet har överklagats.

Resultaträkning

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 (ökat fastighetsvärde och trivsel).

Föreningens resultat 2020 (exklusive avskrivningar), inklusive Paradisparkering AB, är 528 997, vilket är 341 058 bättre jämfört 2019.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6	5 616	6 032	1 417
Resultat efter fin. poster (tkr)	-6 500	-6 676	-5 354	262
Soliditet (%)	80,9	81	81,0	77,0

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	554 960 500	-	199 000	-5 291 052	-6 676 081	543 192 367
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
- avsättning till fond yttre underhåll			199 000	-199 000		
- balanseras i ny räkning				-6 676 081	6 676 081	
Årets resultat					-6 500 412	-6 500 412
Belopp vid årets utg.	554 960 500	-	398 000	-12 166 133	-6 500 412	536 691 955

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten i kronor

	Belopp i kr
- ansamlad förlust	-12 166 133
- årets förlust	-6 500 412
Totalt	-18 666 545

Behandlas så att:

- avsättning till fond för yttre underhåll	199 000
- balanseras i ny räkning	-18 865 545
Summa	-18 666 545

Resultaträkning	<i>Not</i>	<i>Belopp i kr</i>	
		<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 721 371	5 615 784
Övriga rörelseintäkter		187 323	327 280
		5 908 694	5 943 064
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-3 622 010	-3 845 225
Övriga externa kostnader	4	-479 267	-401 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 904 016	-6 899 283
Rörelseresultat		-5 096 599	-5 202 517
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 104	7 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 917	-1 480 748
Resultat efter finansiella poster		-6 500 412	-6 676 081
Resultat före skatt		-6 500 412	-6 676 081
Årets resultat		-6 500 412	-6 676 081

Balansräkning

		<i>Belopp i kr</i>	
	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	660 368 702	666 263 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	232 589	245 393
Inventarier, verktyg och installationer	6	57 782	66 446
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	26 585
		660 659 073	666 601 674
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		486 673	486 673
		486 673	486 673
Summa anläggningstillgångar		661 145 746	667 088 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 046 612	1 461 773
Aktuell skattefordran		96 606	706 796
Övriga fordringar		82 194	1 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	151 254	79 679
		1 376 666	2 250 227
Kassa och bank	8	901 823	1 227 767
Summa omsättningstillgångar		2 278 489	3 477 994
SUMMA TILLGÅNGAR		663 424 235	670 566 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		554 960 500	554 960 500
Fond för yttre underhåll		398 000	199 000
		555 358 500	555 159 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 166 133	-5 291 052
Årets resultat		-6 500 412	-6 676 081
		-18 666 545	-11 967 133
Summa eget kapital		536 691 955	543 192 367
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,12	124 687 500	125 000 000
		124 687 500	125 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		103 274	231 266
Övriga kortfristiga skulder	10	699 769	1 093 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 241 737	1 048 856
		2 044 780	2 373 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		663 424 235	670 566 341

Kassaflödesanalys

	<i>Belopp i Tkr</i>	
<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 316	-6 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 904	6 899
	588	223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	588	223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	839	189
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-479	-342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948	70
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastighet	-960	
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		164
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-391
Pågående arbete		-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-960	-253
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-313	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313	
Årets kassaflöde	-325	-183
Likvida medel vid årets början	1 228	1 411
Likvida medel vid årets slut	903	1 228

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 698 662	2 638 544
Hyror	2 582 993	2 943 820
El, år 2019 under hyror kr 350.479	369 442	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 119	20 223
Övriga hyresintäkter	36 155	13 197
Summa	5 721 371	5 615 784

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel		378 719
Städning	113 340	133 703
Hisstillsyn	30 389	37 594
Tillsyn, besiktning, kontroller	83 755	6 191
Trädgårdsskötsel	90 765	60 306
Snöröjning		22 350
Sotning	2 988	
Reparationer	316 097	314 625
Underhåll	90 104	-8 628
El	1 037 623	1 432 120
Vatten	163 194	135 565
Sophämtning	158 202	199 841
Fettavskiljare	7 880	4 927
Försäkringspremie	144 245	136 590
Fastighetsskatt lokaler	232 000	115 520
Fastighetsskatt	116 480	
Övriga fastighetskostnader	29 116	114 139
Kabel-tv/Bredband/IT	242 909	159 650
Förvaltningsarvode ekonomi	112 713	114 018
Ekonomisk förvaltning hyror utöver avtal	2 816	
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 238	15 410
Panter och överlåtelser	44 344	27 900
Förvaltningsarvode teknik	218 761	141 904
Teknisk förvaltning utöver avtal	350 556	272 910
Juridiska åtgärder	17 290	21 069
Övriga externa tjänster	15 205	8 802
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 622 010	3 845 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	15 918	9 964
Styrelsearvode *	176 034	93 000
Utbildning	4 940	
Underhållsplan		44 460
Besiktning och utredning		6 420
Redovisningstjänster	30 183	-
Bilpool	120 819	130 419
Övriga externa tjänster	4 680	11 914
Soc. kostnader	38 316	29 897
Revisionarvode	88 377	74 999
Summa	479 267	401 073

* Enligt stämmobeslut skulle styrelsen arvoderas med 3 basbelopp och under 2020 har styrelsen arvoderats i enlighet med stämmobeslutet. Bokförda kostnaden 176 034 kr överstiger beslutade beloppet om 141 900 kr. Avvikelsen beror på tidigare års periodiseringar.

Not 5 Anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	473 988 980	669 812 565
-Ombyggnad	1 047 683	59 683
-Mark	205 972 111	10 148 525
-Pågående ombyggnationer		26 586
	681 008 774	680 047 359
Under år 2020 så har 195 823 586 omklassifierats från byggnad till mark		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 757 524	-6 877 572
-Årets avskrivning enligt plan	-6 882 548	-6 879 952
	-20 640 072	-13 757 524
Redovisat värde vid årets slut	660 368 702	666 289 835
Taxeringsvärde		
Byggnader	250 000 000	250 000 000
Mark	211 400 000	211 400 000
	461 400 000	461 400 000
Bostäder	426 000 000	426 000 000
Lokaler	35 400 000	35 400 000
	461 400 000	461 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- maskiner	256 063	256 063
- installationer	75 107	75 107
	331 170	331 170
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-19 331	-19 331
- Årets avskrivning	-21 468	-19 331
	-40 799	-19 331
Redovisat värde vid årets slut	290 371	311 839

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt		-
Försäkringspremie	90 394	79 679
Ownit Bredband	60 860	
	151 254	79 679

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea		1 512
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	901 823	1 226 255
	901 823	1 227 767

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2022-03-16	0,90%	22 500 000	22 500 000
Nordea	2025-09-17	0,69%	39 687 500	40 000 000
Nordea *	2021-03-17	0,90%	22 500 000	22 500 000
Nordea	2023-09-20	1,45%	40 000 000	40 000 000
			124 687 500	125 000 000

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

* Lånet är omförhandlad 2021-03-17 och nya villkoren för lånet är 0,54% ränta och bundet till 2024-03-20. Lånet amorteras årligen med 1 250 000 kr.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Paradisparkeringen, 179 576 reglerad 2021	179 576	755 091,88
Garantiutfästelse om 500 000 kr (33 962 har nyttjats)	466 038	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	687 675	560 722
Upplupna kostnader, tex värme, vatten och arvoden	397 774	330 024
Upplupna räntor	156 288	158 110
	1 241 737	1 048 856

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	125 000 000	125 000 000
	125 000 000	125 000 000

Not 13 Eventalförpliktelser

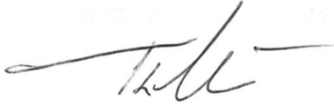
	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset SARS-CoV-2 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 2021-05-05



Tor Clausen



Jaqueline Bajo Lundberg



Jan Holmgren



Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-11

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 2020.

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 2020 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 2020 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 11 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor