



Org Nr: 769616-9395

Styrelsen för Brf Insteget

Org.nr: 769616-9395

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2007-07-02. Föreningens förslag till nya stadgar enligt lagen om nya regler för ekonomiska föreningar förväntas antas på årsstämman 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i "Brandkontoret". Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvåflingan 11, Tellusborgsvägen 90-92, Hägersten, Stockholms kommun, där man upplåter lägenheter och bokaler. Föreningens byggnad, som uppfördes år 1972, har genomgått en ombyggnation som var klar 2012.

Föreningen bildades 2007-07-02 och registrerade sin ekonomiska plan 2011-06-29. Räkenskapsåret 2017 har varit föreningens femte hela år då inflyttning skedde under olika etapper under 2012.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar 255 bostadslägenheter, 3 lokaler samt 10 bokaler, fördelat på 190 1:or, 64 2:or och en 3:a.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-15. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 269 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Emma Karlsson	ordförande
Simon Nkangi	sekreterare
Narina Bengtsson	ledamot
Linda Gustafsson	ledamot
Daniel Schott	ledamot
David Söderholm	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Marianne Grünewald, Linnéa Florestedt och Hanna Friberg. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Revisor har varit Joakim Mattson med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Spångberg samt Sophia Andersson.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
FastighetsSkötsel AB	Teknisk förvaltning
Fortum	Elavtal
Fortum Värme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Stockholm Avfall	Sophantering
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Aktiviteter**

Under året fortsatte arbetet med femårsbesiktningen av fastigheten. Föreningen har även omförhandlat föreningen lån då Instegets ränteswap förföll den 1 mars 2017, vilket har minskat föreningens räntekostnad väsentligt.

Föreningen blev år 2014 stämd vid Södertörns tingsrätt av en medlem med anledning av ett ärende om ombyggnation. Södertörns tingsrätt har i dom från 2016 givit föreningen rätt och ogillat medlemmens talan. Föreningen tilldömdes därvid ersättning för dess rättegångskostnader. Medlemmen har sedan överklagat domen till hovrätten. Samma medlem har även valt att stämma föreningen vid Södertörns tingsrätt under 2016 i, så som föreningen uppfattar saken, huvudsak samma ärende som det nyss nämnda.

Utöver ovanstående tvister har föreningen haft två tvistemål i tingsrätten avseende klander av stämmobeslut samt förverkande av en bostadsrätt.

Samtliga nämnda tvister är genom en uppgörelse under april 2018 förlikade och slutligt reglerade. Föreningen har i uppgörelsen fått beakta av ALM Equity rättsligt gjorda misstag vid upplåtelseerna av bostadsrättslokaler nr 90110 och 90120.

Genom förlikningen har nämnda bostadsrättslokaler återgått till Föreningen med möjlighet för Föreningen att ändra i upplåtelseändamålet. Detta för att Föreningen ska kunna ha kontroll över vilken/vilka verksamheter som kan bedrivas i aktuella lokaler och därmed undvika byggnation av vandrarhem i lokalerna.



Underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp</u>
2018	OVK	89 000
2019		
2020	Målning	133 000
2021	OVK mm	110 000
2022	Målning och hissbesiktning	2 100 000

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m 2 bostads-/lokalyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till cirka 114 475 000kr. Under 2017 har föreningens lån omförhandlats och amorteringen uppgick till 525 000kr. Det ger en amorteringstid på 218 år.

Då tidigare lån var bundet i en swap som förföll under 2017, har föreningens räntekostnader minskat väsentligt under året. Ett resultat av de förhandlingar som har pågått så har juridikkostnaderna ökat under 2017, vilket kan ses i resultaträkningen.

Styrelsens ambition är att inkomsterna som föreningen får från avgifter/parkeringar mm ska täcka de utgifter föreningen har men också täcka för framtida underhåll/amorteringar.

Avgiften är satt så att föreningen, i den mån det går, inte behöver ta lån/öka avgifterna inför större reparationer/amorteringar. Detta innebär att styrelsen både måste beakta vilket resultat vår förening visar men också vilket kassaflöde, investeringsbehov och amorteringskrav vi har.

Styrelsen bevakar föreningens ekonomi löpande för att avgöra om avgifterna behöver förändras eller ej.



Medlemsinformation

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 330 st.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 484	9 529	8 445	8 078	8 146
Rörelseresultat, tkr	85	951	368	805	4 933
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 624	-3 464	-4 051	-3 634	147
Balansomslutning, tkr	500 299	502 693	505 897	509 793	514 831
Fastighetslån, kr/kvm	9 421	9 465	9 465	9 465	9 465
Soliditet %	77	77	77	77	77

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	0	932 544	-28 961 586	- 3 464 738
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			790 000	-790 000	
lanspråktagande av yttre fond			-236 730	236 730	
Balanserad i ny räkning				-3 464 738	3 464 738
Årets resultat					-1 624 619
Belopp vid årets slut	416 843 600	0	1 485 824	-32 979 595	-1 624 619

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat -32 979 595

Årets resultat -1 624 619

Summa till stämmans förfogande -34 604 214

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -921 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 179 166

Balanseras i ny räkning -35 346 048



Brf Insteget

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	8 484 695	9 529 584
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-3 743 837	-3 991 839
Övriga externa kostnader	Not 4	-414 414	-135 879
Utfört underhåll		-179 166	-236 730
Fastighetsskatt		-284 648	-116 200
Avskrivningar		-3 936 675	-3 936 675
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-9 857	-160 990
Summa rörelsekostnader		-8 568 597	-8 578 312
Rörelseresultat		-83 901	951 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	545	373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 541 262	-4 416 383
Summa finansiella poster		-1 540 717	-4 416 010
Årets resultat		-1 624 619	-3 464 738

Brf Insteget**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	352 894 945	356 816 000
Mark		141 477 336	141 477 336
Maskiner och inventarier	Not 9	15 620	31 240
		<u>494 387 901</u>	<u>498 324 576</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>494 387 901</u>	<u>498 324 576</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		90 301	23 343
Avräkningskonto HSB Södertörn		5 059 699	3 210 045
Övriga fordringar	Not 10	66	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	181 974	196 971
		<u>5 332 040</u>	<u>3 430 460</u>

Kassa och bank	Not 12	<u>579 531</u>	<u>938 190</u>
		579 531	938 190

Summa omsättningstillgångar		<u>5 911 571</u>	<u>4 368 649</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**500 299 472****502 693 226**

Brf Insteget**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

416 843 600

416 843 600

Underhållsfond

1 485 824

932 554

418 329 424

417 776 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-32 979 595

-28 961 586

Årets resultat

-1 624 619

-3 464 738

-34 604 213

-32 426 325

Summa eget kapital

383 725 211

385 349 829

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

59 387 500

114 300 000

59 387 500

114 300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

55 087 500

700 000

Leverantörsskulder

575 533

668 735

Aktuell skatteskuld

400 848

211 380

Övriga skulder

Not 14

228 760

307 963

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

894 120

1 155 318

57 186 761

3 043 396

Summa avsättningar och skulder

116 574 261

117 343 396

Summa eget kapital och skulder**500 299 472****502 693 226**

Brf Insteget

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 115 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår till:

Stomme, grund	0,8%
Stomme, värme	2,1%
El	2,1%
Fasad	2,1%
Fönster	2,1%
Yttertak	2,1%
Inre underhåll	0,8%
Hiss	2,6%
Rest	0,8%

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



Brf Insteget

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 827 715	7 830 719
	Hyrer	381 933	380 417
	Övriga intäkter	283 846	1 362 948
	Bruttoomsättning	8 493 494	9 574 084
	Hysesbortfall	-8 799	-44 500
	S:a nettoomsättning	8 484 695	9 529 584
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	369 310	448 161
	Reparationer	199 692	646 760
	El	275 176	361 202
	Uppvärmning	947 903	1 021 040
	Vatten	83 255	79 521
	Sophämtning	209 737	206 635
	Övriga driftskostnader skötsel	18 892	61 464
	Förvaltningsarvoden	511 065	474 374
	Snörenhållning	91 891	67 115
	Fastighetsförsäkring	97 444	93 126
	Övriga driftskostnader	939 471	532 443
		3 743 837	3 991 839
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	135 437	110 219
	Hyrer och arrenden	2 800	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 339	660
	Extern revision	25 000	25 000
	Konsultkostnader	249 838	0
		414 414	135 879
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	7 500	122 500
	Sociala avgifter	2 357	38 490
	Summa förtroendevalda	9 857	160 990
	Summa personalkostnader	9 857	160 990
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	545	373
		545	373
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 498 799	4 415 182
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 213	1 201
	Övriga finansiella kostnader	41 250	0
		1 541 262	4 416 383

G

Brf Insteget

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	369 086 852	369 086 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 086 852	369 086 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 270 852	-8 349 797
Årets avskrivningar	-3 921 055	-3 921 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 191 907	-12 270 852
Bokfört värde	352 894 945	356 816 000
Taxeringsvärden för Tvålfvingan 11, Hägersten, Stockholm Kommun		
Byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
Byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	163 200 000	163 200 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	2 420 000	2 420 000
	66 420 000	66 420 000
Taxvärde totalt	229 620 000	229 620 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	78 100	78 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	78 100
Ingående avskrivningar	-46 860	-31 240
Årets avskrivningar	-15 620	-15 620
Utgående avskrivningar	-62 480	-46 860
Bokfört värde	15 620	31 240

Brf Insteget

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	66	101
	66	101
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda förvaltningsavtal	0	20 430
Övriga förutbetalda kostnader	181 974	176 541
	181 974	196 971
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank företagskonto (1910)	203 404	562 063
Swedbank placeringskont (1922)	157 282	157 282
Swedbank företagskonto (1940)	218 844	218 844
	579 531	938 190

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	213167	0,50%	2018-03-01	54 737 500	350 000
Stadshypotek	213168	0,99%	2021-03-01	29 737 500	350 000
Stadshypotek	213169	1,19%	2022-03-01	30 000 000	0
				114 475 000	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 59 387 500

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 110 975 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	240 000 000	240 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	240 000 000	240 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

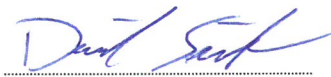
Inga

Brf Insteget

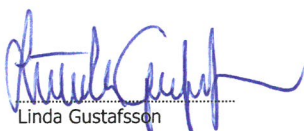
Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	36 750
Arbetsgivaravgifter	0	38 490
Mervärdesskatt	54 943	51 719
Övriga kortfristiga skulder	173 817	181 004
	228 760	307 963
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 617	379 213
Upplupen el	52 881	47 242
Upplupen värme	99 889	0
Upplupen sophämtning	1 468	0
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	658 459	699 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 807	4 464
	894 120	1 155 318

Stockholm, den 23/4 -2018


 Daniel Schott


 David Söderholm


 Emma Karlsson


 Linda Gustafsson


 Narina Bengtsson


 Simon Nkangi

Min revisionsberättelse har 2018- 05-05 avgivits beträffande denna årsredovisning.


 Joakim Mattsson
 Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Insteget, org.nr. 769616-9395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Insteget för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

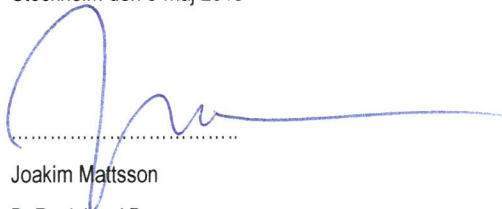
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

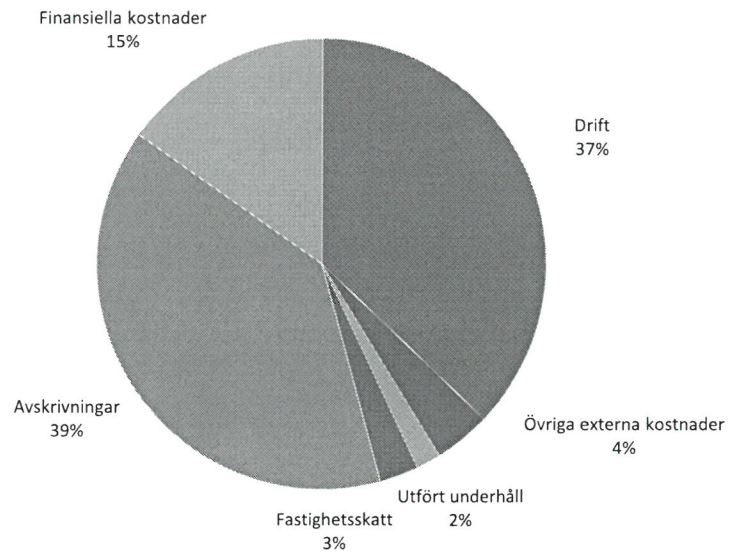
Stockholm den 5 maj 2018



Joakim Mattsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

