



Org Nr: 769616-9395

# Styrelsen för Brf Insteget

Org.nr: 769616-9395

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**20160101-20161231**

föreningens femte verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### 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.

Föreningen äger fastigheten Tvåflingan 11, Tellusborgsvägen 90-92, Hägersten, Stockholms kommun, där man upplåter lägenheter och lokaler. 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 2016 har varit föreningens fjärde hela år då inflyttning skedde under olika etapper under 2012.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

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

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

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-30. På stämman deltog 26 medlemmar varav 1 via fullmakt.

#### Styrelse

Linnea Florestedt	ordförande
Hanna Friberg	ledamot
Tobias Holdstock	sekreterare
André Florestedt	ledamot
Tamara Fenjan	ledamot
Frida Spångberg	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Marianne Grünwald. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman.

## Lägenheter och lokaler

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Aktiviteter

Under året har föreningen påbörjat en femårsbesiktning av fastigheten. Föreningen har även omförhandlat föreningen lån då Instegets ränteswap förföll den 1 mars 2017.

Föreningen har blivit stämd av en medlem vid Södertörns tingsrätt då föreningen nekat ansökan av ombyggnation. Södertörns tingsrätt har i dom från 2016 ogillat medlemmens talan och tilldömt föreningen ersättning för dess rättegångskostnader. Medlemmen har överklagat domen till hovrätten där dag för förhandling ska bokas. Samma medlem har även valt att stämma föreningen vid Södertörns tingsrätt för vad föreningen tolkar samma orsak som beskrivs ovan. Huvudförhandlingarna är preliminärt planerad till hösten 2017. Utöver ovan har föreningen ett tvistemål i tingsrätten avseende förverkande av en bostadsrätt.

Föreningen har under 2016 erhållit en förlikningsersättning om 600 tsek från en grannförening efter tvistemål om mark. Föreningen har även i samband med ovan byggt 7 nya parkeringsplatser som kommer generera extra intäkter om 42 tsek/år.

### 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<sup>2</sup> bostads-/lokalyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 115 mkr. Då föreningens lån tidigare varit bundet i en swap till och med 1 mars 2017 kommer en amortering att påbörjas först under 2017. Det nya lånets ränta är betydligt lägre än tidigare vilket innebär att föreningens räntekostnader kommer att minska väsentligt under 2017 jämfört med 2016.

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.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	9 529	8 445	8 078	8 146	5 958
Rörelseresultat, tkr	951	368	805	4 933	1 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 464	-4 051	-3 634	147	6 466
Balansomslutning, tkr	502 693	505 897	509 793	514 831	514 726
Fastighetslån, kr/kvm	9 465	9 465	9 465	9 465	9 465
Soliditet %	77	77	77	77	77

### Väsentliga avtal

Under 2017 har föreningen bytt städavtal samt omförhandlat vårt låneavtal.

### Framtida underhåll

Under 2017 kommer föreningen i enlighet med köpeavtal av fastigheten, försätta med att utföra femårsbesiktningen.

### Medlemsinformation

Under året har 68 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 317 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

## Förändring eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	607 554	-24 585 364	-4 051 222
<b>Vinstdisp enl. stämmobeslut;</b>				
Reservering till yttre fond		325 000	-325 000	
Uttag ur yttre fond				
Balanseras i ny räkning			-4 051 222	4 051 222
Årets resultat				-3 464 738
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>416 843 600</b>	<b>932 554</b>	<b>-28 961 586</b>	<b>-3 464 738</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	- 28 961 586
Årets resultat	-3 464 738
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 790 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	236 730
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>- 32 979 594</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 32 979 594
-------------------------	--------------

**Brf Insteget**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	8 908 657	8 444 943
Övrig intäkt		620 927	
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-3 991 839	-3 687 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-135 879	-132 858
Utfört underhåll		-236 730	-47 300
Fastighetsskatt		-116 200	-95 180
Avskrivningar		-3 936 675	-3 936 675
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-160 990	-177 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 578 312</b>	<b>-8 076 851</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>951 271</b>	<b>368 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	373	487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 416 383	-4 419 800
Summa finansiella poster		-4 416 010	-4 419 314
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 464 738</b>	<b>-4 051 222</b>



**Brf Insteget**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	356 816 000	360 737 055
Mark		141 477 336	141 477 336
Maskiner och inventarier	Not 9	31 240	46 860
		<u>498 324 576</u>	<u>502 261 251</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>498 324 576</u>	<u>502 261 251</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 343	29 814
Avräkningskonto HSB Södertörn	Not 12	3 210 045	2 642 848
Övriga fordringar	Not 10	101	1 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	196 971	155 984
		<u>3 430 460</u>	<u>2 829 828</u>
Kassa och bank	Not 12	938 190	805 663
		<u>938 190</u>	<u>805 663</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 368 649</u>	<u>3 635 491</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>502 693 226</u></b>	<b><u>505 896 742</u></b>



**Brf Insteget****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

416 843 600

416 843 600

Underhållsfond

932 554

607 554

417 776 154417 451 154*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-28 961 586

-24 585 364

Årets resultat

-3 464 738-4 051 222-32 426 325-28 636 586

Summa eget kapital

385 349 829388 814 568**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

114 300 000115 000 000

114 300 000

115 000 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

700 000

0

Leverantörsskulder

668 735

404 212

Aktuell skatteskuld

211 380

190 360

Övriga skulder

Not 14

307 963

290 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 155 3181 197 075

3 043 396

2 082 175

Summa avsättningar och skulder

117 343 396117 082 175**Summa eget kapital och skulder****502 693 226****505 896 742**



## 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 BFNAR 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 116 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		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	7 830 719	7 829 961
	Hyror	335 917	288 671
	Övriga intäkter	742 021	326 311
	Bruttoomsättning	<b>8 908 657</b>	<b>8 444 943</b>
	Ersättning förlikning	620 927	0
	<b>S:a nettoomsättning</b>	<b>9 529 584</b>	<b>8 444 943</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	448 161	515 297
	Reparationer	646 760	596 439
	El	361 202	301 949
	Uppvärmning	1 021 040	949 118
	Vatten	79 521	73 964
	Sophämtning	206 635	182 860
	Övriga driftskostnader skötsel	61 464	104 519
	Förvaltningsarvoden	474 374	346 913
	Snörenhållning	67 115	121 005
	Fastighetsförsäkring	93 126	135 537
	Övriga driftskostnader	532 443	359 579
		<b>3 991 839</b>	<b>3 687 180</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	110 219	104 200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	660	3 658
	Extern revision	25 000	25 000
		<b>135 879</b>	<b>132 858</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	122 500	136 000
	Sociala avgifter	38 490	41 658
	Summa förtroendevalda	<b>160 990</b>	<b>177 658</b>
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>160 990</b>	<b>177 658</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	373	460
	Övriga ränteintäkter	0	27
		<b>373</b>	<b>487</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 416 383	4 419 800
		<b>4 416 383</b>	<b>4 419 800</b>



**Brf Insteget**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	369 086 852	369 086 852
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>369 086 852</b>	<b>369 086 852</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 349 797	-4 428 742
Årets avskrivningar	-3 921 055	-3 921 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 270 852	-8 349 797
<b>Bokfört värde</b>	<b>356 816 000</b>	<b>360 737 055</b>
Taxeringsvärden för Tvålfvingan 11, Hägersten, Stockholms kommun:		
Byggnad - bostäder	154 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	9 200 000	7 400 000
	163 200 000	146 400 000
Mark - bostäder	64 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	2 420 000	2 118 000
	66 420 000	56 118 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>229 620 000</b>	<b>202 518 000</b>
<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 100	78 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>78 100</b>	<b>78 100</b>
Ingående avskrivningar	-31 240	-15 620
Årets avskrivningar	-15 620	-15 620
Utgående avskrivningar	-46 860	-31 240
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 240</b>	<b>46 860</b>



**Brf Insteget**

Noter	2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattekonto	101	1 182		
	<b>101</b>	<b>1 182</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda förvaltningsavtal	20 430	0		
Övriga förutbetalda kostnader	176 541	155 984		
	<b>196 971</b>	<b>155 984</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>				
Swedbank företagskonto (1910)	562 063	429 036		
Swedbank placeringskonto (1922)	157 282	157 282		
Swedbank företagskonto (1940)	218 844	219 344		
	<b>938 190</b>	<b>805 662</b>		
Avräkningskonto HSB Södertörn	<b>3 210 045</b>	<b>2 642 848</b>		
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
		Nästa års		
Låneinstitut	Lånenummer	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank Hypotek	# 2852590815	2017-03-01	115 000 000	700 000
			<b>115 000 000</b>	<b>700 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				114 300 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till				111 500 000
Föreningens lån är bundet till en swap med en fast ränta om ca: 3,83 % och som löper ut den 1 mars 2017				
Efter räkenskapsårets utgång har föreningen omförhandlat samt flyttat lånet till Handelsbanken.				
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev			240 000 000	240 000 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			<b>240 000 000</b>	<b>240 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			Inga	Inga



**Brf Insteget**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	36 750	40 800
Arbetsgivaravgifter	38 490	41 658
Mervärdesskatt	51 719	49 433
Övriga kortfristiga skulder	181 004	158 636
	<b>307 963</b>	<b>290 528</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	379 213	385 781
Upplupen el	47 242	52 802
Upplupen värme	0	96 414
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	699 400	637 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 464	0
	<b>1 155 318</b>	<b>1 197 075</b>

**Not 16 Händelser efter balansdagen**

Föreningen har under året förhandlat om Instegets banklån. Då föreningens lån tidigare varit bunden i en swap till och med 1 mars 2017 kommer en amortering påbörjas först under 2017. Det nya lånets ränta är betydligt lägre än tidigare vilket innebär att föreningens räntekostnader kommer att minska väsentligt under 2017 jämfört med 2016.

Stockholm, den 15/4-2017

  
 André Florestedt

  
 Frida Spångberg

  
 Hanna Friberg

  
 Linnéa Florestedt

  
 Tobias Holdstock

  
 Tamara Fenjan

Min revisionsberättelse har 2017-05-02 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 2016.

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 2016 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2 maj 2017



Joakim Mattsson  
BoRevision AB