

Org Nr: 769616-9395

Styrelsen för Brf Insteget

Org.nr: 769616-9395

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget i Hägersten

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2018-12-13.

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 vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnad, som uppfördes 1972, har genomgått en ombyggnation som var klar 2012.

Föreningen bildades 2007-07-02 och registrerade sin ekonomiska plan 2011-06-29. Räkenskapsåret 2018 har varit föreningens sjätte 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 2018-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 269 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Emma Karlsson	ordförande
Narina Bengtsson	vice ordförande
Simon Nkangi	sekreterare
Linda Gustafsson	ledamot
Daniel Schott	ledamot
Alexandra Davidsson	ledamot
Kimo Millelin	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Louise Gadstam, Cecilia Västgård och Marianne Grünwald.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.



Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Spångberg och Frida Karlsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om ca 250 tkr. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsskötsel AB till en kostnad om ca 265 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 179tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

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 räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året fortsatte arbetet med utredning och avhjälpan av fel med anledning av femårsbesiktningen av fastigheten.

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 ovannämnda tvister är under april 2018 förlikade och slutligt reglerade. Föreningen har vid uppgörelse fått beakta av ALM Equity föreningsrättsligt gjorda misstag vid upplåtelseerna av bostadsrättslokaler nr 90110 och 90 120 (9802 och 9803 i HSB:s fastighetssystem).

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 och därmed undvika byggnation av t.ex. vandrarhem i lokalerna. I september skickade styrelsen in en ansökan om förhandsbesked till Stadsbyggnadskontoret.

Underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	OVK	89 000
2020	Målning	133 000
2021		
2022	OVK, målning, hissbesiktning	2 200 000
2023		

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 632kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 120 362 500 kr. Under året har föreningen tagit ett nytt lån för att finansiera återköpet av bostadsrättslokalerna. Föreningen har amorterat 473 500 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 254 år.

Styrelsens ambition är att intäkterna 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.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året införde styrelsen ett miljörum för föreningens medlemmar. I miljörummet återvinns papp, kartong, metall, glas och elektronik.

Medlemsinformation

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 335.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 198	8 484	9 529	8 445	8 078
Rörelseresultat, tkr	-1 317	85	951	368	805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 713	-1 624	-3 464	-4 051	-3 634
Balansomslutning	503 452	500 299	502 693	505 897	509 793
Belåning, kr/kvm	9 911	9 421	9 465	9 465	9 465
Sparande underhåll/investering kr/kvm	148	*	*	*	*
Räntekänslighet	16	*	*	*	*
Soliditet %	76	77	77	77	77

*Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	0	1 485 824	-32 979 595	-1 624 619
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			921 000	-921 000	
lansspråktagande av yttre fond			-179 166	179 166	
Balanserad i ny räkning				-1 624 619	1 624 619
Årets resultat					-2 713 186
Belopp vid årets slut	416 843 600	0	2 227 685	-35 346 048	-2 713 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-35 346 048
Årets resultat	-2 713 186
Summa till stämmans förfogande	-38 059 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-921 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	231 165
Balanseras i ny räkning	-38 749 069



Brf Insteget

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 197 901	8 484 695
Övrig intäkt		583 229	0
Summa rörelseintäkter		8 781 130	8 484 695
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-3 553 097	-3 743 837
Övriga externa kostnader	Not 4	-296 890	-414 414
Utfört underhåll		-231 165	-179 166
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-287 336	-284 648
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-178 731	-9 857
Avskrivningar		-3 936 675	-3 936 675
Övriga rörelsekostnader		-1 625 000	0
Summa rörelsekostnader		-10 108 894	-8 568 597
Rörelseresultat		-1 327 764	-83 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	847	545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 386 268	-1 541 262
Summa finansiella poster		-1 385 421	-1 540 717
Årets resultat		-2 713 186	-1 624 619

Brf Insteget**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 490 451 226 494 372 281

Maskiner och inventarier

Not 9 0 15 620

490 451 226 494 387 901

Summa anläggningstillgångar

490 451 226 494 387 901

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

69 182 90 301

Avräkningskonto HSB Södertörn

7 039 154 5 059 699

Övriga fordringar

Not 10 0 66

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 179 086 181 974

7 287 422 5 332 040

Egna lokaler

Not 12 4 700 000 0

Kassa och bank

Not 13 1 013 734 579 531

1 013 734 579 531

Summa omsättningstillgångar

13 001 156 5 911 571

Summa tillgångar**503 452 382 500 299 472**

Brf Insteget

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	416 843 600	416 843 600
Yttre underhållsfond	2 227 658	1 485 824
	<u>419 071 258</u>	<u>418 329 424</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-35 346 047	-32 979 595
Årets resultat	-2 713 186	-1 624 619
	<u>-38 059 233</u>	<u>-34 604 213</u>
Summa eget kapital	<u>381 012 025</u>	<u>383 725 211</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 113 337 500	59 387 500
	<u>113 337 500</u>	<u>59 387 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 025 000	55 087 500
Leverantörsskulder	450 485	575 533
Aktuell skatteskuld	571 984	400 848
Övriga skulder	Not 15 62 935	228 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 992 453	894 120
	<u>9 102 857</u>	<u>57 186 761</u>
Summa skulder	<u>122 440 357</u>	<u>116 574 261</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>503 452 382</u>	<u>500 299 472</u>

Brf Insteget

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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.

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%

Avskrivning 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 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Brf Insteget

		2018-01-01	2017-01-01
Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 671 277	7 827 715
	Hyror	324 017	381 933
	Övriga intäkter	209 124	283 846
	Bruttoomsättning	8 204 418	8 493 494
	Hysesbortfall	-6 517	-8 799
	Summa nettoomsättning:	8 197 901	8 484 695
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	456 679	369 310
	Reparationer	224 773	199 692
	El	350 099	275 176
	Uppvärmning	947 030	947 903
	Vatten	86 252	83 255
	Sophämtning	260 168	209 737
	Övriga driftskostnader skötsel	28 382	18 892
	Förvaltningsarvoden	517 356	511 065
	Snörenhållning	114 041	91 891
	Fastighetsförsäkring	102 049	97 444
	Övriga driftskostnader	466 266	939 471
	3 553 097	3 743 837	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	147 320	135 437
	Hyror och arrenden	900	2 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 438	1 339
	Extern revision	25 000	25 000
	Konsultkostnader	114 232	249 838
	296 890	414 414	
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	106 000	7 500
	Löner och andra ersättningar	30 000	0
	Sociala avgifter	42 731	2 357
	Summa förtroendevalda	178 731	9 857
	Summa personalkostnader	178 731	9 857
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	847	545
	847	545	
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 357 469	1 498 799
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2 636	1 213
	Övriga finansiella kostnader	26 163	41 250
	1 386 268	1 541 262	

Brf Insteget

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	369 086 852	369 086 852
Anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	510 564 188	510 564 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 191 907	-12 270 852
Årets avskrivningar	-3 921 055	-3 921 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 112 962	-16 191 907
Bokfört värde	490 451 226	494 372 281
Taxeringsvärden för Tvålfvingan 11, Hägersten		
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	-62 480	-46 860
Årets avskrivningar	-15 620	-15 620
Utgående avskrivningar	-78 100	-62 480
Bokfört värde	0	15 620



Brf Insteget

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	66			
	0	66			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	179 086	181 974			
	179 086	181 974			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Egna lokaler					
Egna lokaler	4 700 000	0			
	4 700 000	0			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank företagskonto (1910)	855 607	203 404			
Swedbank placeringskonto (1922)	157 282	157 282			
Swedbank företagskonto (1940)	844	218 844			
	1 013 734	579 531			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	213168	0,99%	2021-03-01	29 387 500	350 000
Stadshypotek	213169	1,19%	2022-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	280596	1,36%	2023-03-01	54 650 000	350 000
Stadshypotek	289278	0,95%	2019-01-17	6 325 000	0
				120 362 500	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					113 337 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					116 862 500
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
Eventualförpliktelser				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Insteget

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Skattekonto	1 157	0
Mervärdesskatt	39 681	54 943
Övriga kortfristiga skulder	23 254	173 817
	64 092	228 760
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	76 088	24 617
Upplupen el	65 471	52 881
Upplupen värme	129 498	99 889
Upplupen sophämtning	0	1 468
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	645 520	658 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 719	31 807
	991 296	894 120

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

Hägersten, den 10/4 -2019


Alexandra Davidsson


Daniel Schott


Emma Karlsson

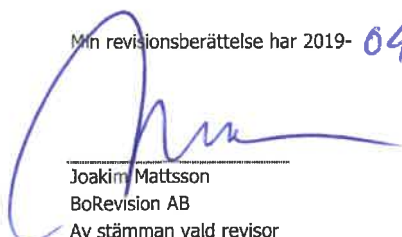

Kimo Milleli


Linda Gustafsson


Narina Bengtsson


Simon Nkangi

Min revisionsberättelse har 2019- 04-30 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Joakim Mattsson
BoRevision AB
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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 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 räkenskapsår 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 / 4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB