

Styrelsen för Brf Insteget

Org.nr: 769616-9395

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



NB LG
su

ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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

Lägenheter och lokaler

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-25. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 342 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Emma Karlsson

ordförande

Narina Bengtsson

vice ordförande och sekreterare

Louise Gadstam

ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Sara Åkerman, Aron Cham-Turén och Maria Broberg (avgick 2020-12-01). Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Joakim Mattson, Borevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Nylén och Simon Nkangi.

NB LG
gle

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 246 091 tkr. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsskötsel AB till en kostnad om 278 879 kr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med ~~330~~ tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel AB	Teknisk förvaltning
Fortum/Ellevio	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Stockholm Avfall/ Liselotte Löof Miljö AB	Sophantering
Ownit	Bredband & tv
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Säkerhet och bevakning
StädbolagEtt	Lokalvård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året fortsatte arbetet med utredning och avhjälpande av fel med anledning av femårsbesiktningen av fastigheten. Styrelsen förhandlade om en slutreglering med PEAB under hösten för att nå en förlikning. Denna nåddes och föreningen får under januari 2021, 1 250 000 kr i förlikningssumma samt att garantier för vissa åtgärder förlängdes.

Arbetet med att ställa iordning de lokaler som köptes tillbaka genom förlikning 2018, på entréplan vid port 90, påbörjades i juni och lokalerna färdigställdes under hösten. Investeringen kommer att synas som en tillgång i balansräkningen. Hyreskontrakt skrevs med två hyresgäster med inflytt januari 2021, kontraktslängd 3 år, som tillsammans genererar en årsintäkt på 681 000 kr.

Dörrautomatik till husets entré- hisshalls- och barnvagnsrumsdörrar har installerats, för att uppfylla de krav om tillgänglighet som ställs på en bostadsrättsförening.

Under hösten genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll av fastigheten samt en stamspolning. Båda är genomförda och godkända, endast mindre åtgärder kvarstår.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder 1885 tkr under den kommande 4-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	åtgärder i värmeundercentral, justering av dörrar, byte av avloppsrännor	695 tkr
2022		
2023	OVK-besiktning	100 tkr
2024	Underhållsåtgärder i gemensamma utrymmen	1090 tkr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 123 662 500. Under året har föreningen amorterat 350 000 kr. Styrelsen avser att öka amorteringen till 700 000 kr/år under 2021.

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 och 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 37 bostadsrätter överlåtits och två hyresavtal skrivits på. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 342.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 397	8 241	8 198	8 484	9 529
Rörelseresultat, tkr	-2 057	136	-1 317	85	951
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 552	-1 326	-2 713	-1 624	-3 464
Balansomslutning	502 852	501 957	503 452	500 299	502 693
Belåning, kr/kvm	10 183	9 882	9 911	9 421	9 465
Sparande underhåll/investering kr/kvm	133	229	148	*	*
Räntekänslighet*	16	16	16	*	*
Soliditet %	75	76	76	77	77

*Skulder till kreditinstitut per 2020-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	416 843 600	2 917 493	-38 749 068	-1 326 255	379 685 771
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond 2019		921 000	-921 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019		-181 799	181 799		
Balanserad i ny räkning			-1 326 255	1 326 255	
Årets resultat				-3 552 436	
Belopp vid årets slut	416 843 600	3 656 694	-40 814 524	-3 552 436	376 133 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-40 814 524
Årets resultat	-3 552 436
Summa till stämmans förfogande	-44 366 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-858 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 077 570
Balanseras i ny räkning	-44 147 390



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 397 454	8 240 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 610	389 339
Summa rörelseintäkter		8 460 064	8 630 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 590 048	-4 010 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-424 906	-154 148
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 077 570	-181 799
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-330 118	-225 269
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 094 785	-3 921 055
Övriga rörelsekostnader		0	-900
Summa rörelsekostnader		-10 517 426	-8 494 011
Rörelseresultat		-2 057 362	136 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 926	1 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 498 999	-1 463 766
Summa finansiella poster		-1 495 073	-1 462 536
Årets resultat		-3 552 436	-1 326 255

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	485 563 371	486 530 171
	485 563 371	486 530 171

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

485 563 371	486 530 171
-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och andra kundfordringar

	124 301	68 716
--	---------	--------

Avräkningskonto HSB

	5 877 937	9 053 382
--	-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	589 450	893
--------	---------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	189 328	203 521
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

6 781 016	9 326 512
-----------	-----------

Egna lokaler

Not 12	4 700 000	4 700 000
	4 700 000	4 700 000

Kassa och bank

Bank

Not 13	5 807 636	1 400 612
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

5 807 637	1 400 613
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

17 288 652	15 427 125
------------	------------

Summa tillgångar

502 852 023	501 957 296
-------------	-------------

NBLG
Siv

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll		3 656 694	2 917 493
Summa bundet eget kapital		<u>420 500 294</u>	<u>419 761 093</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-40 814 524	-38 749 068
Årets resultat		-3 552 436	-1 326 255
Summa fritt eget kapital		<u>-44 366 960</u>	<u>-40 075 323</u>

Summa eget kapital

376 133 334 **379 685 770**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	84 650 000	113 337 500
Summa långfristiga skulder		<u>84 650 000</u>	<u>113 337 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 012 500	6 675 000
Leverantörsskulder		729 713	352 147
Aktuell skatteskuld		902 112	735 256
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	342 720	188 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 081 644	983 019
Summa kortfristiga skulder		<u>42 068 689</u>	<u>8 934 026</u>

Summa skulder

126 718 689 **122 271 526**

Summa eget kapital och skulder

502 852 023 **501 957 296**

NS LG
ser

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 91 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Övrigt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 648 060	6 648 060
	Årsavgifter lokaler	956 592	956 592
	Hysesintäkt lokaler	25 000	25 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	469 349	282 750
	Intäkt andrahandsupplåtelse	207 718	197 405
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	81 413	95 573
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 322	35 572
		8 397 454	8 240 952
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Rättskyddsersättning	0	389 339
	Försäkringsersättning	62 610	0
		62 610	389 339
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-410 437	-336 369
	El	-366 583	-352 739
	Uppvärmning	-922 702	-959 371
	Vatten	-634 551	-60 412
	Renhållning	-466 701	-201 057
	Bevakningskostnader	-131 958	-152 389
	TV, bredband, iptelefoni	0	-3 475
	Serviceavtal	0	-9 875
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 564	-15 425
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-536 453	-568 256
	Förvaltningskostnader	-524 971	-534 751
	Försäkringar	-103 943	-102 432
	Fastighetsskatt	-454 064	-447 664
	Övriga driftskostnader	-18 122	-266 625
		-4 590 048	-4 010 839
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-89 684	-93 314
	Föreningsverksamhet	0	-227
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 023
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 556	-15 413
	Konsulter	-300 407	-10 620
	Förbrukningsinventarier	-1 103	-1 751
	Stämma och styrelse	-2 156	-4 800
		-424 906	-154 148

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-27 188	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-48 900	-36 250
Underhåll värme	0	-42 791
Underhåll VA	-252 097	0
Underhåll ventilation	-437 885	-10 627
Underhåll el	-124 812	-51 810
Underhåll balkonger	-186 688	0
Underhåll övrigt	0	-40 321
	<u>-1 077 570</u>	<u>-181 799</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-252 000	-172 500
Sociala avgifter	-78 118	-52 769
	<u>-330 118</u>	<u>-225 269</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-4 092 447	-3 921 055
Markanläggningar	-2 338	0
	<u>-4 094 785</u>	<u>-3 921 055</u>

NSLG
Eva

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	369 086 852	369 086 852		
	Årets investering byggnader	3 104 609	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336		
	Årets investering markanläggning	23 375	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 692 172	510 564 188		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-24 034 017	-20 112 962		
	Årets avskrivningar byggnader	-4 092 447	-3 921 055		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-2 338	0		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 128 802	-24 034 017		
Utgående bokfört värde					
	Bokförda värden byggnader	485 563 371	486 530 171		
	Bokförda värden mark	344 064 997	345 052 835		
	Bokförda värden markanläggningar	141 477 336	141 477 336		
		21 038	0		
Fastighetsbeteckning:	Tvåflingan 11				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		182 000 000	96 000 000	278 000 000	278 000 000
Lokaler		23 800 000	3 328 000	27 128 000	27 128 000
		205 800 000	99 328 000	305 128 000	305 128 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	385 660	893
Mervärdesskatt	203 790	0
	<u>589 450</u>	<u>893</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	78 774	77 685
Förutbetald städkostnad	0	16 574
Förutbetald förvaltning	61 028	62 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 526	46 381
	<u>189 328</u>	<u>203 521</u>

Not 12 Egna lokaler		
Egna bostadsrättslokaler	4 700 000	4 700 000
	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>

Not 13 Bank		
Swedbank företagskonto (1910)	5 388 933	1 242 486
Swedbank placeringskonto (1920)	157 282	157 282
Swedbank företagskonto (1940)	261 421	844
	<u>5 807 636</u>	<u>1 400 612</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	0,99%	2021-03-01	28 687 500	1 350 000
Stadshypotek AB	1,19%	2022-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek AB	1,36%	2023-03-01	54 650 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2021-01-19	6 325 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2021-03-08	4 000 000	0
			<u>123 662 500</u>	<u>1 350 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				84 650 000
Kortfristig del				39 012 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				116 912 500
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			240 000 000	240 000 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			<u>240 000 000</u>	<u>240 000 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	44 974
Mervärdesskatt retroaktiv	0	136 506
Depositioner	260 577	0
Okänd insättning under utredning	75 000	0
Övriga kortfristiga skulder	7 143	7 124
	<u>342 720</u>	<u>188 604</u>

NS LG
W

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	258 665	201 542
Upplupna räntekostnader	77 586	78 425
Upplupen revision	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	702 543	666 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 850	11 555
	<u>1 081 644</u>	<u>983 019</u>


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

19/5 2021


.....
Emma Karlsson


.....
Louise Gadstam


.....
Narina Bengtsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-0525


.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

NBS LG
SW

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 2020.

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 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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 25 / 5 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB