



Org Nr: 769616-9395

Styrelsen för Brf Insteget

Org.nr: 769616-9395

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



LG
de
NB

ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-05-20. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 347 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Emma Karlsson	ordförande
Narina Bengtsson	vice ordförande
Alexandra Davidsson	sekreterare (avgick 2020-02-10)
Louise Gadstam	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Cecilia Västgård och Linda Gustafsson. Linda Gustafsson avgick i juni. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Simon Nkangi och Eric Nylén.

LG
eh
NB

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek till en kostnad om 245 000 kr. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsskötsel AB till en kostnad om 265 000 kr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 225 269 kr, 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 Löf Miljö AB	Sophantering
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Säkerhet och bevakning
StädbolagEtt	Lokalvård

Föreningen har under året påbörjat arbetet med att se över och gå igenom alla avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året fortsatte arbetet med utredning och avhjälpande av fel med anledning av femårsbesiktningen av fastigheten. Styrelsen förväntas få ett förlikningsförslag från PEAB under 2020.

Styrelsen har under året anlitat en mäklare för att få in hyresgäster till lokalerna, som köptes tillbaka genom förra årets förlikning. Arbetet med att ställa i ordning lokalerna kommer att påbörjas under våren 2020. Investeringen kommer att synas som en tillgång i balansräkningen. Lokalerna beräknas börja generera intäkter under andra halvan av året 2020.

Styrelsen har under året sett över tillgänglighetskraven och brandskyddet för huset. I samband med det har dörrautomatik till husets entré- hisshalls- och barnvagnsrumsdörrar beställts, för att uppfylla de krav om tillgänglighet som ställs på en bostadsrättsförening och kommer att installeras under våren 2020.

Miljö

I oktober genomförde miljöförvaltningen tillsynsbesök i fastigheten för att kontrollera föreningens egenkontroll av verksamhet och dess inverkan på miljön och hälsan. I augusti uppdaterades föreningens energideklaration för fastigheten. Byggnaden har Energiklass D och en specifik energianvändning (tidigare energiprestanda) på 96 kWh/m² och år. Föreningen har lämnat in en intresseanmälan för matavfallshantering enligt det uppdrag Stockholms stad har för att öka mängden insamlat matavfall.

LG

eh
NS

Föreningen har en underhållsplan vilken ska uppdaterats under 2020.

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>
2020	OVK, Målning	222 000 kr
2021		
2022	Målning, hissbesiktning	2 200 000 kr
2023	OVK	89 000 kr
2024	Målning entréer, trapphus	1 292 000 kr

Ekonomi

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 120 012 500kr. Under året har föreningen amorterat 350 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 343 år.

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 40 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 347.

LG

em
NB

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 241	8 198	8 484	9 529	8 445
Rörelseresultat, tkr	136	-1 317	85	951	368
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 326	-2 713	-1 624	-3 464	-4 051
Balansomslutning	501 957	503 452	500 299	502 693	505 897
Belåning, kr/kvm	9 882	9 911	9 421	9 465	9 465
Sparande underhåll/investering kr/kvm	229	148	*	*	*
Räntekänslighet	16	16	*	*	*
Soliditet %	76	76	77	77	77

*Skulder till kreditinstitut per 2019-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	2 227 685	-35 346 048	-2 713 186
Resultatdisposition:				
Reservering till yttre fond		921 000	-921 000	
lanspråktagande av yttre fond		-231 165	231 165	
Balanserad i ny räkning			-2 713 186	2 713 186
Årets resultat				-1 326 255
Belopp vid årets slut	416 843 600	2 917 493	-38 749 068	-1 326 255

G

LG

eh
NB

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat -38 749 068

Årets resultat -1 326 255

Summa till stämmans förfogande -40 075 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -921 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 181 799

Balanseras i ny räkning -40 814 524



LG

ele
NB

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 240 952		8 197 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	389 339		583 229
Summa rörelseintäkter		8 630 291		8 781 130
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 010 839		-3 963 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 145		-170 321
Underhåll enligt plan	Not 6	-181 799		-231 165
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-225 272		-178 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 921 055		-3 936 675
Övriga rörelsekostnader		-900		-1 628 150
Summa rörelsekostnader		-8 494 011		-10 108 894
Rörelseresultat		136 280		-1 327 764
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 8	1 230		847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 463 766		-1 386 268
Övriga finansiella poster		0		0
Summa finansiella poster		-1 462 536		-1 385 421
Årets resultat		-1 326 255		-2 713 186

LG
du
NB

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	<u>486 530 171</u>	<u>490 451 226</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>486 530 171</u>	<u>490 451 226</u>

Summa anläggningstillgångar

486 530 171 490 451 226

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		68 716	69 182
Avräkningskonto HSB		9 053 382	7 039 154
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	893	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>203 521</u>	<u>179 086</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 326 512</u>	<u>7 287 422</u>

Egna lokaler	Not 13	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>
		4 700 000	4 700 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	<u>1 400 612</u>	<u>1 013 733</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 400 612</u>	<u>1 013 733</u>

Summa omsättningstillgångar

15 427 125 13 001 155

Summa tillgångar

501 957 296 503 452 382

LG
eh
NB

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll		2 917 493	2 227 658
Summa bundet eget kapital		<u>419 761 093</u>	<u>419 071 258</u>

Ansamlad förlust

Balanserad förlust		-38 749 068	-35 346 047
Årets resultat		-1 326 255	-2 713 186
Summa ansamlad förlust		<u>-40 075 323</u>	<u>-38 059 233</u>

Summa eget kapital

379 685 770 381 012 025

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	113 337 500	113 337 500
Summa långfristiga skulder		<u>113 337 500</u>	<u>113 337 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 675 000	7 025 000
Leverantörsskulder		352 147	450 485
Aktuell skatteskuld		735 256	571 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	188 604	64 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	983 019	991 296
Summa kortfristiga skulder		<u>8 934 026</u>	<u>9 102 857</u>

Summa skulder

122 271 526 122 440 357

Summa eget kapital och skulder

501 957 296 503 452 382

LG

eh

NB

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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 114 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 21,4 %.

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

Uppställning av resultaträkning har ändrats.

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.

 LG
eh
NP

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 648 060	6 648 060
	Årsavgifter lokaler	956 592	1 023 217
	Hytessintäkt lokaler	25 000	25 000
	Hytessintäkt garage och bilplatser	282 750	292 500
	Intäkt andrahandsupplåtelse	197 405	168 802
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	95 573	797
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 572	39 525
		8 240 952	8 197 901
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Rättsskyddsersättning	389 339	0
	Förlikning Place4Rent	0	426 375
	ALM Equity AB	0	156 854
		389 339	583 229
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-336 369	-224 773
	El	-352 739	-350 099
	Vatten	-60 412	-86 252
	Renhållning	-201 057	-260 168
	Bevakningskostnader	-152 389	-147 320
	TV, bredband, iptelefoni	-3 475	0
	Serviceavtal	-9 875	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 425	-27 748
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-568 256	-570 721
	Förvaltningskostnader	-534 751	-517 356
	Försäkringar	-102 432	-102 049
	Fastighetsskatt	-447 664	-287 336
	Övriga driftskostnader	-266 625	-442 999
		-4 010 839	-3 963 852
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-93 314	0
	Föreningsverksamhet	-224	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 023	-2 508
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 413	-12 753
	Konsulter	-10 620	-114 232
	Förbrukningsinventarier	-1 751	-7 575
	Stämma och styrelse	-4 800	-7 353
	Arrende, hyra, leasing	0	-900
		-154 145	-170 321

GW

LG

ele

NB

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-36 250	0
Underhåll installationer	-105 228	-163 013
Underhåll huskropp utvändigt	0	-33 777
Underhåll tak	0	-34 375
Underhåll övrigt	-40 321	0
	<u>-181 799</u>	<u>-231 165</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-172 500	-106 000
Övriga arvoden	0	-30 000
Sociala avgifter	-52 772	-42 731
	<u>-225 272</u>	<u>-178 731</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 230	847
	<u>1 230</u>	<u>847</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 460 208	1 357 469
Räntekostnader kortfristiga skulder	3 558	2 636
Övriga finansiella kostnader	0	26 163
	<u>1 463 766</u>	<u>1 386 268</u>

LG

ek

NB

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	369 086 852	369 086 852
Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	510 564 188	510 564 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-20 112 962	-16 191 907
Årets avskrivningar byggnader	-3 921 055	-3 921 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 034 017	-20 112 962
Utgående bokfört värde	486 530 171	490 451 226

Fastighetsbeteckning: Tvålfvingan 11, Hägersten

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	182 000 000	96 000 000	278 000 000	163 200 000
Lokaler	23 800 000	3 328 000	27 128 000	66 420 000
	205 800 000	99 328 000	305 128 000	229 620 000

LG
-lu
NB

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	893	0
	<u>893</u>	<u>0</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbet städ	16 574	0
Förutbet fastighetsförsäkring	77 685	0
Förutbet förvaltning	62 881	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 381	179 086
	<u>203 521</u>	<u>179 086</u>

Not 13 Egna lokaler		
Egna bostadsrättslokaler	4 700 000	4 700 000
	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>

Not 14 Bank		
Swedbank företagskonto (1910)	1 242 486	855 607
Swedbank placeringskonto (1920)	157 282	157 282
Swedbank företagskonto (1940)	844	844
	<u>1 400 612</u>	<u>1 013 733</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	213168	0,99%	2021-03-01	29 037 500	350 000
Stadshypotek	213169	1,19%	2022-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	280596	1,36%	2023-03-01	54 650 000	0
Stadshypotek	289278	1,20%	2020-01-17	6 325 000	0
				<u>120 012 500</u>	<u>350 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 113 337 500
Kortfristig del av lång skuld 6 675 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 118 262 500

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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>

Eventualförpliktelser Inga Inga

LG

eh
NB

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	44 974	39 681
Skattekonto	0	1 157
Retroaktiv mervärdesskatt kvartal 1-3 2019	136 506	0
Övriga kortfristiga skulder	7 124	23 254
	<u>188 604</u>	<u>64 092</u>

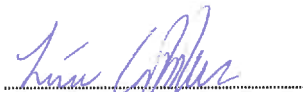
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	201 542	194 969
Upplupna räntekostnader	78 425	76 088
Upplupen revision	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	666 497	645 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 555	49 719
	<u>983 019</u>	<u>991 296</u>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

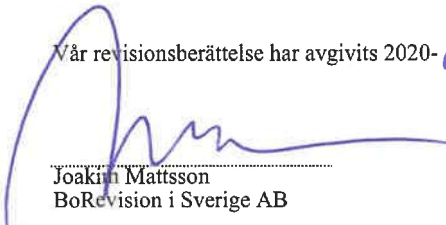
23/4 2020


Emma Karlsson


Louise Gadstam


Narina Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04 27


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

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 2019.

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 2019 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 uppger, 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 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 27/4 2020


Joakim Mattsson
BoRevision AB