

Årsredovisning för

# **Brf Insjön**

714000-0675

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-02-15.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, bebyggdes 1961 av HSB och är belägen i Nacka kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 82 lägenheter och 4 lokaler och 16 förråd.

Dessutom finns 27 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 4 920 kvm    Total lokalyta: 705 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-23 bestått av:

Ordinarie	Ola Bergman Magnus Fägerblad Barbro Liljebäck Ingrid Schober (avgick nov 2013 pga flytt) Jonas Gustafsson Ulrik Fällman	Ordf.     HSB
Suppleanter	Miriam Kronberg Lillemor Witzell	  HSB
Revisorer		
Ordinarie	Anna Stenberg Lena Dennryd	Mazars SET Föreningsvald revisor
Suppleanter	Åsa Thelin Birgitta Hagberg (avgick sep 2013 pga flytt)	Mazars SET  

Valberedning

Inger Lysén  
Ansa Messner

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en tioårig underhållsplan upprättad, som uppdateras av styrelsen vartannat år.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har åtta överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, därutöver har ett större antal arbetsmöten genomförts.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna Stockholm Service AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Fastighetsägarna Stockholm Service AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nacka Drift & Skötsel.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Föreningens årsstämma uppdrog åt styrelsen att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar (start 2014-01-01).

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-06-01 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 550 000 kronor och ianspråktagande med 260 000 kronor.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Årets minusresultat härrör från bytet av avlopps- och dagvattenledningar tvärs över gården, ett projekt vars kostnad inte kan skrivas av över flera år utan måste belasta utförandeårets resultat.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Inträder och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avloppsröret som går tvärs över gården, från Torsvägenhuset till Freyvägenhuset, har bytts ut. Orsaken är ett tidigare stopp i röret, då det dels visade sig att trädens rötter vuxit in genom röret, dels att en sättning i marken under parkeringen knäckt röret. I samband med detta byttes även dagvattenledningen som löper parallellt med avloppet. Även den hade knäckts på grund av sättningen i marken och var dessutom fylld till cirka tre fjärdedelar av sand, grus och jord. Förutom att rören bytts ut har även området för sättningen förstärkts för att undvika liknande problem i framtiden.

På Freyvägen har bättringsmålning av de tre trapphusen genomförts.

Styrelsen har låtit göra en genomgång av anläggningen i värmecentralen för att säkerställa driftsäkerheten och hålla nere energikostnaderna. Gammal utrustning har bytts ut, befintliga delar har justerat för bästa ekonomi och ytterligare utrustning har införskaffats för att trimma anläggningen.

Föreningen har arrangerat gemensamma städdagar i trädgården vår och höst med god uppslutning.

#### Historik

- 1988 Renovering av tak
- 1988 Renovering av lekplatsen
- 1989 Stamrenovering
- 1993 Byte av kallvattenstammar
- 1993 Fasadrenovering
- 1995 Renovering tvättstuga och torkrum
- 1996 Reparation värmekulvert
- 1997 Byte av styr- och reglerutrustning i panncentral
- 1998 Renovering av föreningslokal
- 1998 Komplettering av utebelysning
- 1998 Fasadarbeten
- 1998 Stamrensning
- 1999 Byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystemet
- 2000 Byte av tvättutrustning
- 2001 Byte av motorvärmaranläggning
- 2002 Målat trapphus
- 2002 Byte av belysning trapphus
- 2002 Målning av tamburdörrar
- 2002 Renovering av lekplats
- 2003 Nya balkonger
- 2004 Snörasskydd
- 2005 Installation av bergvärme
- 2006 Sophus på gården
- 2006 Åtta lägenheter stambytta (avloppsstam i kök undantagen)
- 2006 Målning av pannrum
- 2006 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- 2006 Uppgradering av kabel-tv-nätet
- 2007 Nya avfuktare/fläktar till torkrummen
- 2007 Nytt styrsystem för portar och ytterbelysning
- 2007 Nya belysningsarmaturer till parkeringen
- 2008 Renoverades samtliga tak i föreningen
- 2010 Stamrenovering, nya kall- och varmvattenstammar, samt infordring av avloppsstammar
- 2011 Installation av nytt låssystem för portar och källardörrar.





2012 Asfaltering i och kring sophus  
2012 Besiktning elnätet  
2012 Genomgång av dräneringsbehov  
2013 Bättringsmålning av de tre trapphusen på Freyvägen.  
2013 Nytt avlopp mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset.

2014  
Ny dagvattenledning mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset.

Årsavgifter  
Från 1 januari 2014 är avgiften höjd med 2 %.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 474	4 280	4 150	4 158	3 980
Resultat efter finansiella poster	-223	580	405	-1 677	441
Soliditet (%)	12	15	10	6	20

Förslag till vinstdisposition  
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	290 426
årets förlust	-223 238
	67 188

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	600 000
i ny räkning överföres	-532 812
	67 188

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 474 247	4 279 639
		4 474 247	4 279 639
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 889 787	-2 763 478
Underhåll	3	-924 595	-21 606
Avskrivningar		-503 283	-510 033
<b>Rörelseresultat</b>		156 582	984 522
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	22 800	27 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-402 621	-431 711
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-223 239	580 390
<b>Resultat före skatt</b>		-223 239	580 390
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		-223 238	580 389

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 385 053	13 859 778
Maskiner och inventarier	7	199 908	228 466
		13 584 961	14 088 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 585 461	14 088 744
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Lager		70 800	185 949
Kundfordringar		-	800
Övriga fordringar	8	93 264	33 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 178	65 798
		287 242	286 105
Kassa och bank	10	775 102	1 870 730
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service		791 877	281 132
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 854 221	2 437 967
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 439 682	16 526 711

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Fond för yttre underhåll		694 671	404 671
		<u>1 776 956</u>	<u>1 486 956</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		290 426	37
Årets resultat		-223 238	580 389
		<u>67 188</u>	<u>580 426</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 844 144</u>	<u>2 067 382</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 417 659	13 515 889
		<u>12 417 659</u>	<u>13 515 889</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		98 230	97 945
Leverantörsskulder		379 311	29 422
Skatteskulder		77	12 032
Övriga skulder		-	368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	700 261	803 673
		<u>1 177 879</u>	<u>943 440</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 439 682</u>	<u>16 526 711</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		15 515 000	15 515 000
<b>Summa</b>		<u>15 515 000</u>	<u>15 515 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer. K-regelverken K2 eller K3 ska gälla från 2014. Styrelsen kommer att ta beslut i frågan under året.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnad	63 år	1,6%
-Ombyggnader	20-30 år	3-5%
-Inventarier	3-5 år	
-Maskiner		10%

Stamreoveringen har slutförts under 2011, så avskrivning på stamreoveringen påbörjas år 2012. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under 2014 kommer föreningen att införa något av K-regelverken K2 och K3 vilket kan komma att påverka avskrivningarnas storlek.

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut, vilket är styrelsen.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I

privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	3 980 532	3 902 316
Hyror	393 668	375 128
Panter & Överlåtelser	14 689	1 070
Övriga intäkter	85 358	1 125
<b>Summa</b>	<b>4 474 247</b>	<b>4 279 639</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	431 952	505 734
Reparationer	315 627	178 088
El	383 233	387 989
Uppvärmning	489 473	337 224
Vatten	212 307	210 622
Sophämtning	79 070	73 813
Försäkringspremier	44 412	42 330
Självrisk/reparation försäkringsskador	-	87 941
Fastighetsskatt	-	135 650
Fastighetsavgift bostäder	99 220	-
Fastighetsskatt lokaler	25 650	-
Övriga fastighetskostnader	24 918	24 949
Kabel-TV	85 918	84 730
Styrelsearvoden	164 950	154 000
Löner	16 560	23 880
Sociala avgifter	53 872	55 871
Revisionsarvoden	20 000	27 500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	2 698	3 138
Förvaltningsarvode	225 772	305 632
Övriga förvaltningskostnader	23 000	14 423
Övr externa tjänster	170 729	91 200
Konsult	-	18 225
Bankkostnader	3 896	539
Övriga driftskostnader	16 530	-
<b>Summa</b>	<b>2 889 787</b>	<b>2 763 478</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Byte avloppsledning	861 595	-
Underhåll värme	63 000	-
Övrigt underhåll	-	21 606
	<b>924 595</b>	<b>21 606</b>

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	22 594	27 430
Ränteintäkter skattefria	206	149
<b>Summa</b>	<b>22 800</b>	<b>27 579</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	402 621	431 715
Övriga finansiella kostnader	-	-4
<b>Summa</b>	<b>402 621</b>	<b>431 711</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 901 670	9 901 670
-Mark	347 000	347 000
	<u>10 248 670</u>	<u>10 248 670</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-4 480 129	-4 321 129
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-159 000	-159 000
	<u>-4 639 129</u>	<u>-4 480 129</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Stambyte	11 659 171	11 659 171
	<u>11 659 171</u>	<u>11 659 171</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-3 567 934	-3 252 209
-Årets avskrivning stambyte enligt plan	-315 725	-315 725
	<u>-3 883 659</u>	<u>-3 567 934</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 385 053</b>	<b>13 859 778</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	39 579 000	33 485 000
Mark	20 586 000	16 287 000
	<u>60 165 000</u>	<u>49 772 000</u>
Bostäder	57 600 000	47 400 000
Lokaler	2 565 000	2 372 000
	<u>60 165 000</u>	<u>49 772 000</u>

9

**Not 7 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		437 875
-Ingående anskaffningsvärden	437 875	437 875
	437 875	437 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-209 409	-174 101
-Årets avskrivning enligt plan	-28 558	-35 308
	-237 967	-209 409
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>199 908</b>	<b>228 466</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	33 041	33 335
Andra kortfristiga fordringar	60 223	223
	<b>93 264</b>	<b>33 558</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	69 735	44 412
Kabel-tv	21 856	21 386
Telia	2 114	-
Fastighetsskötsel	28 750	-
Övrigt	723	-
	<b>123 178</b>	<b>65 798</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	775 102	1 825 994
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	-	44 736
	<b>775 102</b>	<b>1 870 730</b>



## Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	404 671	37	580 389	2 067 382
Disposition enligt stämmobeslut			550 000	580 389 -550 000	-580 389	
Årets ianspråktagande av yttre fond			-260 000	260 000		
Årets resultat	-	-			-223 238	-223 238
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>494 710</b>	<b>587 575</b>	<b>694 671</b>	<b>290 426</b>	<b>-223 238</b>	<b>1 844 144</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2016-04-25	2,85%	3 000 000		3 500 000
Swedbank Hypotek	2016-04-27	2,88%	1 500 000		2 000 000
Swedbank Hypotek	2014-09-25	3,071%	3 788 267		3 791 408
Stadshypotek	2014-09-01	3,55%	2 302 586		2 390 066
Swedbank Hypotek	2015-09-25	3,173%	1 925 036		1 932 360
				-1 098 230	
Kortfristig del av långfristig skuld			-98 230		-97 945
			<b>12 417 659</b>	<b>-1 098 230</b>	<b>13 515 889</b>

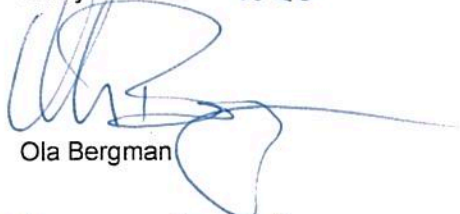


### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	341 678	319 096
Räntor	46 783	50 191
Sociala avgifter	46 000	45 224
El	74 993	39 282
Beräknat revisionsarvode	25 000	30 000
Beräknat styrelsearvode	154 000	149 800
Fjärrvärme	-	40 866
Avfall	279	30 063
Reparationer	2 056	99 151
Fastighetsskötsel	1 369	-
Handelsbanken	1 103	-
Övrigt	7 000	-
	<b>700 261</b>	<b>803 673</b>

### Underskrifter

Saltsjöbaden 2014-05-20



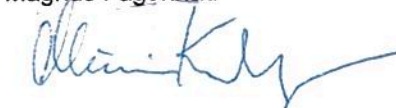
Ola Bergman



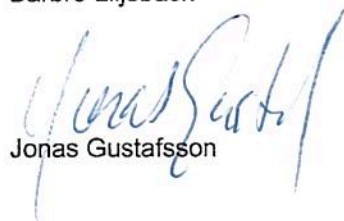
Magnus Fägerblad



Barbro Liljebäck



Miriam Kronberg *såsom suppleant för Ingrid Schöbe*



Jonas Gustafsson




Ulrik Fällman

Min revisionsberättelse har lämnats 21/5 2014

Min revisionsrapport har lämnats 20/5 2014



Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor



Lena Dennryd  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka  
Org.nr. 714000-0675

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 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.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2013.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 21 maj 2014

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anna Stenberg'.

Anna Stenberg

Auktoriserad revisor



## Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka

Org. nr 714000-0675

### Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Bostadsrättsföreningen Insjön. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

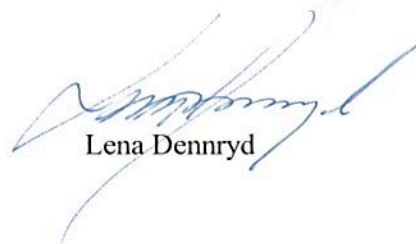
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Saltsjöbaden den 20/5-14



Lena Dennryd