

Årsredovisning för

Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Insjön (714000-0675) med säte i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen följer en 30-årig underhållsplan. Inga större underhåll planeras de närmaste åren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brf Insjön har genomfört två stora projekt under året, vilket påverkat resultatet. Trappor och golv har slipats i samtliga trapphus, liksom golven i källargångarna i alla tre husen. På taken har säkerheten förstärkts med räcken, spångar och fästansordningar för att leva upp det senaste regelverket, något som är ett krav för föreningen som fastighetsägare. Styrelsen har sedan tidigare beslutat att vart femte år låta genomföra en besiktning av föreningens elnät för att säkerställa att det är i gott skick. Resultatet av årets besiktning visar att så fortfarande är fallet, vilket gör att vi kan skjuta en renovering av elnätet på framtiden. Ny besiktning kommer att göras 2022. På Sturevägen har nya yttertrappor byggts vid samtliga entréer, eftersom de gamla inte längre gick att reparera. I december 2017 skrevs ett treårskontrakt med en ny hyresgäst till den ena av de två kommersiella lokaler som stått tomma. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Slipat trappor och golv samt källargångar. Installerat fuktlarm i samtliga lägenheter. Besiktning för att utreda statusen på föreningens elnät (resultatet var att skicket är gott). Inledde framtagande av plan för SBA (Systematiskt brandskyddsarbete). Byggde ut säkerhetsanordningar på taket så de uppfyllde kraven.
2016	Ny mopedparkering, rengöring av ventilationskanaler och spolning av stammar och stick. Nytt kök i föreningslokalen.
2015	Ny uteplats
2015	Nya yttertrappor på Torsvägen
2013/2014	Nya ledningar för avlopp och dagvatten mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset
2011	Nytt passersystem för portar och källaringångar
2011	Dränering, del av Freyvägenhuset

För en komplett förteckning över åtgärder se www.brf-insjon.com

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-01. På stämman deltog 15 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Igelboda 43:2 i Nacka kommun omfattande adresserna Freyvägen 2A–C, Sturevägen 4A–C och Torsvägen 61A–C. Bostadsrättsföreningen Insjön byggdes år 1961. Marken innehas med äganderätt.

Brf Insjön
Org.nr 714000-0675

2(13)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och med gemensamt bostadsrättstillägg inkluderat. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 82 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter fyra lokaler och 16 förråd med hyresrätt.
Redovisningsmässigt följer BRF Insjön K2-regelverket.

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: 5625 kvm. Total lokalyta: 726 kvm.
På föreningens fastighet finns 27 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Ola Bergman	Ordförande
Maggie Hård af Segerstad	Vice ordförande
Barbro Liljebäck	Sekreterare
Magnus Fägerblad	Ledamot
Josef Ingrosso	Ledamot (HSB)
Rose-Marie Eklund	Suppleant
Fredrik Berg	Suppleant (HSB)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Liljebäck och Magnus Fägerblad.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Ola Bergman, Magnus Fägerblad, Maggie Hård af Segerstad och Barbro Liljebäck, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden. Utöver dessa har ett större antal arbetsmöten genomförts.

Revisor

Revisor har varit Lena Dennryd och Anna Stenberg med Fredrik Blomberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sven Claesson sammankallande och Filip Edström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes från och med 2017-01-01 med tre procent. Hyror för extraförråd och p-platser lämnades oförändrade.

Skuldsättning

Vid utgången av 2017 var föreningens skuldsättning 1931 kr/kvadratmeter boyta.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 093	4 236	4 348	4 463	4 389
Rörelseresultat	-779	686	442	1 074	157
Res. efter fin. Poster	-913	503	171	724	-223
Balansomslutning	14 212	15 152	15 565	15 579	15 440
Fond för yttre underhåll	2 184	1 758	1 658	1 295	695
Soliditet (%)	17%	22%	18%	16%	12%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	494 710	615 975	1 757 671	-101 087	502 994	3 270 263
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-273 253	273 253		
Balanseras i ny räkning				502 994	-502 994	
Årets resultat					-912 643	- 912 643
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	2 184 418	-24 840	-912 643	2 357 620

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-24 840
Årets resultat	<u>-912 643</u>
	-937 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 300 000
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>-750 000</u>
Balanserat resultat	-387 483

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 093 335	4 236 309
Övriga rörelseintäkter	3	181 611	91 820
Summa rörelseintäkter		4 274 946	4 328 129
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 048 040	-2 811 755
Övriga externa kostnader	5	-196 688	-79 028
Personalkostnader och arvoden	6	-307 707	-248 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 780	-503 283
Summa rörelsekostnader		-5 054 215	-3 642 618
Rörelseresultat		-779 269	685 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 469	9 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 843	-191 621
Summa finansiella poster		-133 374	-182 517
Resultat efter finansiella poster		-912 643	502 994
Resultat före skatt		-912 643	502 994
Årets resultat		-912 643	502 994

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 487 658	11 960 878
Inventarier, maskiner och installationer	8	85 674	114 234
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>11 573 332</u>	<u>12 075 112</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 573 832</u>	<u>12 075 612</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	907 110	1 363 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 387	125 036
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 043 497</u>	<u>1 488 044</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 594 686	1 588 334
Summa kassa och bank		<u>1 594 686</u>	<u>1 588 334</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 638 183</u>	<u>3 076 378</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 212 015</u>	<u>15 151 990</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 082 285	1 082 285
Fond för yttre underhåll		2 184 418	1 757 671
Kapitaltillskott		28 400	28 400
Summa bundet eget kapital		<u>3 295 103</u>	<u>2 868 356</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 840	-101 087
Årets resultat		-912 643	502 994
Summa fritt eget kapital		<u>-937 483</u>	<u>401 907</u>
Summa eget kapital		<u>2 357 620</u>	<u>3 270 263</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>10 853 955</u>	<u>10 863 393</u>
Summa långfristiga skulder		10 853 955	10 863 393
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	7 018	9 605
Leverantörsskulder		278 062	351 025
Skatteskulder		3 036	-
Övriga skulder		46 815	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		665 509	656 864
Summa kortfristiga skulder		<u>1 000 440</u>	<u>1 018 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 212 015</u>	<u>15 151 990</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,6%	(1,6%)
Ombyggnad	3-5%	(3-5%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

g

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 781 956	3 898 872
Hyror	265 626	308 844
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 739	23 036
Övriga hyresintäkter	32 014	5 557
	4 093 335	4 236 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	179 830	85 329
Övrigt	1 781	6 491
Summa	181 611	91 820

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	124 720	121 444
Städning	102 165	105 028
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 275	5 625
Trädgårdsskötsel	205 857	185 705
Snöröjning	42 188	80 756
Sotning	1 015	997
Reparationer	497 099	271 766
El	391 629	386 394
Uppvärmning	228 952	427 836
Vatten	243 155	243 654
Sophämtning	93 608	120 124
Försäkringspremie	73 222	73 222
Fastighetsavgift bostäder	107 830	103 976
Fastighetsskatt lokaler	31 980	31 980
Övriga fastighetskostnader	32 183	36 732
Kabel-tv/Bredband/IT	93 666	91 893
Förvaltningsarvode ekonomi	109 681	96 952
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 820	6 276
Panter och överlåtelser	14 270	17 931
Förvaltningsarvode teknik	143 525	105 825
Teknisk förvaltning utöver avtal	35 731	14 880
Övriga externa tjänster	26 485	9 506
	2 617 056	2 538 502
Underhåll		
Lokaler	-	80 487
Installationer	20 825	-
Ventilation	-	46 250
Byggnad	965 032	-
Tak	387 500	-
Mark	17 627	-
Gård	40 000	59 125
Stamspolning	-	87 391
Övrigt	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 048 040	2 811 755

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	325	1 331
Konsultarvode	161 757	47 697
Besiktning- och utredningskostnader	8 356	-
Revisionarvode	26 250	30 000
Summa	196 688	79 028

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	200 390	155 050
Intern revisor	6 000	5 000
Lön	31 161	32 300
Sociala kostnader	70 156	56 202
	307 707	248 552

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 901 670	9 901 670
-Ombyggnad, stambyte	11 659 171	11 659 171
-Mark	347 000	347 000
	21 907 841	21 907 841
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 946 963	-9 472 238
-Årets avskrivning enligt plan	-473 220	-474 725
	-10 420 183	-9 946 963
Redovisat värde vid årets slut	11 487 658	11 960 878
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 917 000	42 917 000
Mark	22 281 000	22 281 000
	65 198 000	65 198 000
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	3 198 000	3 198 000
	65 198 000	65 198 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	<u>437 875</u>	<u>437 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-323 641	-295 083
-Årets avskrivning enligt plan	-28 560	-28 558
	<u>-352 201</u>	<u>-323 641</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 674	114 234

Not 9 Övriga fordringar

	2017	2016
Avräkningskonto Fastighetsägarna	876 917	1 332 010
Skattekonto	29 970	29 957
Skattefordringar	-	818
Andra kortfristiga fordringar	223	223
Summa	907 110	1 363 008

Not 10 Kassa och bank

	2017	2016
Sparkonto	127	127
Placeringskonto	1 594 559	1 588 207
Summa	1 594 686	1 588 334

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	2018-10-25	1,26%	3 000 000		3 000 000
Swedbank Hypotek		0,56%	1 200 000		1 200 000
Swedbank Hypotek	2019-01-25	1,24%	3 771 997		3 776 698
Swedbank Hypotek	2019-04-25	1,13%	993 236		993 236
Swedbank Hypotek	2018-03-23	1,24%	1 895 740		1 903 064
				-12 025	
			<u>10 860 973</u>	<u>-12 025</u>	<u>10 872 998</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 018		-9 605
			<u>10 853 955</u>		<u>10 863 393</u>

8

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000
Summa ställda säkerheter	12 250 000	12 250 000

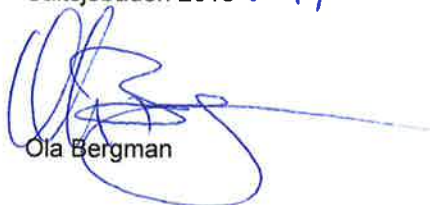
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2018-01-01 månadsavgifterna lämnades oförändrade men parkeringsplatserna höjdes till 250kr månaden. I december 2017 skrevs ett treårskontrakt med en ny hyresgäst till den ena av de två kommersiella lokaler som stått tomma. För trädgårdsskötseln de kommande två åren har det gjorts en ny upphandling som innebär att kostnaderna sänks där. Föreningens likviditet är god och soliditeten är 16,6% (22,1)



Underskrifter

Saltsjöbaden 2018-05-14



Ola Bergman



Fredrik Blomberg



Barbro Liljebäck



Maggie Hård af Segerstad




Magnus Fägerblad



Josef Ingresso

Min revisionsberättelse har lämnats *den 16 maj 2018* Min revisionsrapport har lämnats *den 14 maj 2018*



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Lena Dennyrd
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 2017 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.

Stockholm den 2018-05-14



Lena Dennryd



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2017.

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 2017 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 HSB:s Brf Insjön i Nacka 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 revisionsssed 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 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 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 16 maj 2018


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor