

Årsredovisning för

Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Insjön (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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 ett projekt under året, ny mopedparkering på baksidan av Freyvägen. Planerat och genomfört underhåll har varit spolning av stammar och stick samt rengöring av ventilationskanaler. Nytt kök har byggts i föreningslokalen. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och årets resultat är enligt budget.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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 2016-06-02. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 100 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.

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

Av föreningens 82 medlemslägenheter har 13 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
Magnus Fägerblad	Vice ordförande
Barbro Liljebäck	Sekreterare
Maggie Hård af Segerstad	Ledamot
Rose-Marie Axenstam	Ledamot (HSB)
Rose-Marie Eklund	Suppleant
Fredrik Berg	Suppleant (HSB)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ola Bergman och Rose-Marie Eklund.

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 Dennyd och Anna Stenberg med Kristina Nyberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ansa Messner sammankallande och Kerstin Bridgeman-Williams.

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes från och med 2016-01-01 med en procent. Hyror för extraförråd och p-platser lämnades oförändrade.

Skuldsättning

Vid utgången av 2016 var föreningens skuldsättning 1933 kr/kvadratmeter boyta.

Budget för år 2017

2017-01-01 sänktes månadsavgifterna med tre procent. Styrelsen har tecknat nytt elavtal med start 2017-09-01 vilket väsentligt sänker föreningens elkostnader.
Föreningens likviditet är god och soliditeten är 22.1% (18.0)

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 236	4 348	4 463	4 389	4 280
Rörelseresultat	686	442	1 074	157	985
Res. efter fin. Poster	503	171	724	-223	580
Balansomslutning	15 152	15 565	15 579	15 440	16 527
Fond för yttre underhåll	1 758	1 658	1 295	695	405

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	587 575	1 657 671	-172 100	171 013	2 738 869
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-600 000	600 000		
Balanseras i ny räkning				171 013	-171 013	
Inbetalt kapitaltillskott		28 400				28 400
Årets resultat					502 994	502 994
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	1 757 671	-101 087	502 994	3 270 263

Aktiviteter

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-101 087
Årets resultat	<u>502 994</u>
	401 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

Brf Insjön
Org.nr 714000-0675

4

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-273 253
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>700 000</u>
Balanserat resultat	-24 840

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 236 309	4 348 450
Övriga rörelseintäkter	3	91 820	483 236
Summa rörelseintäkter		<u>4 328 129</u>	<u>4 831 686</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 811 755	-3 562 193
Övriga externa kostnader	5	-79 028	-79 985
Personalkostnader och arvoden	6	-248 552	-244 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 283	-503 283
Summa rörelsekostnader		<u>-3 642 618</u>	<u>-4 389 908</u>
Rörelseresultat		<u>685 511</u>	<u>441 778</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 104	12 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 621	-283 335
Summa finansiella poster		<u>-182 517</u>	<u>-270 765</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>502 994</u>	<u>171 013</u>
Resultat före skatt		<u>502 994</u>	<u>171 013</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>502 994</u>	<u>171 013</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 960 878	12 435 603
Inventarier, maskiner och installationer	8	114 234	142 792
Summa materiella anläggningstillgångar		12 075 112	12 578 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 075 612	12 578 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 363 008	1 282 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 036	124 594
Summa kortfristiga fordringar		1 488 044	1 406 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 588 334	1 579 666
Summa kassa och bank		1 588 334	1 579 666
Summa omsättningstillgångar		3 076 378	2 986 517
SUMMA TILLGÅNGAR		15 151 990	15 565 412

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 082 285	1 082 285
Fond för yttre underhåll		1 757 671	1 657 671
Kapitaltillskott		28 400	-
Summa bundet eget kapital		2 868 356	2 739 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-101 087	-172 100
Årets resultat		502 994	171 013
Summa fritt eget kapital		401 907	-1 087
Summa eget kapital		3 270 263	2 738 869
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 863 393	11 573 011
Summa långfristiga skulder		10 863 393	11 573 011
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	9 605	11 562
Leverantörsskulder		351 025	455 776
Övriga skulder		840	2 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		656 864	783 974
Summa kortfristiga skulder		1 018 334	1 253 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 151 990	15 565 412

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 898 872	3 942 059
Hyror	308 844	376 595
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 036	29 796
Övriga hyresintäkter	5 557	-
	4 236 309	4 348 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Försäkringsersättning	85 329	482 716
Övrigt	6 491	520
Summa	91 820	483 236

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	121 444	119 041
Städning	105 028	95 964
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 625	5 624
Trädgårdsskötsel	185 705	185 251
Snöröjning	80 756	87 721
Sotning	997	1 767
Reparationer	271 766	643 210
El	386 394	374 068
Uppvärmning	427 836	326 399
Vatten	243 654	252 867
Sophämtning	120 124	128 891
Försäkringspremie	73 222	69 735
Fastighetsavgift bostäder	103 976	101 926
Fastighetsskatt lokaler	31 980	25 650
Övriga fastighetskostnader	36 732	30 078
Kabel-tv/Bredband/IT	91 893	89 566
Förvaltningsarvode ekonomi	96 952	90 967
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 276	1 950
Panter och överlåtelse	17 931	28 694
Förvaltningsarvode teknik	105 825	135 900
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 880	54 102
Övriga externa tjänster	9 506	19 113
	2 538 502	2 868 484
Underhåll		
Lokaler	80 487	76 250
Gemensamma utrymmen	-	96 688
Ventilation	46 250	-
Gård	59 125	339 990
Stamspolning	87 391	180 781
	2 811 755	3 562 193
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 811 755	3 562 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	1 331	420
Annonser/Reklam	-	1 157
Konsultarvode	47 697	41 658
Revisionarvode	30 000	36 750
Summa	79 028	79 985

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	155 050	166 000
Intern revisor	5 000	-
Lön	32 300	20 600
Sociala kostnader	56 202	57 847
	248 552	244 447

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
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	-9 472 238	-8 997 513
-Årets avskrivning enligt plan	-474 725	-474 725
	-9 946 963	-9 472 238
Redovisat värde vid årets slut	11 960 878	12 435 603
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 917 000	39 579 000
Mark	22 281 000	20 586 000
	65 198 000	60 165 000
Bostäder	62 000 000	57 600 000
Lokaler	3 198 000	2 565 000
	65 198 000	60 165 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	<u>437 875</u>	<u>437 875</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-295 083	-266 525
-Årets avskrivning enligt plan	-28 558	-28 558
	<u>-323 641</u>	<u>-295 083</u>
Redovisat värde vid årets slut	114 234	142 792

Not 9 Övriga fordringar

	2016	2015
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 332 010	1 217 758
Skattekonto	29 957	29 683
Skattefordringar	818	9 198
Andra kortfristiga fordringar	223	25 618
Summa	1 363 008	1 282 257

Not 10 Kassa och bank

	2016	2015
Sparkonto	127	127
Placeringskonto	1 588 207	1 579 539
Summa	1 588 334	1 579 666

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	1 657 671	-172 100	171 013	2 738 869
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Avsättning fond för yttre underhåll			700 000	-700 000		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-600 000	600 000		
Balanseras i ny räkning				171 013	-171 013	
Inbetalt kapitaltillskott		28 400				28 400
Årets resultat					502 994	502 994
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	1 757 671	-101 087	502 994	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			2 868 356	401 907		3 270 263

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2018-10-25	1,26%	3 000 000		3 000 000
Swedbank Hypotek		0,53%	1 200 000		1 500 000
Swedbank Hypotek	2017-04-25	2,267%	3 776 698		3 780 949
Swedbank Hypotek	2019-04-25	1,13%	993 236		1 393 236
Swedbank Hypotek	2018-03-23	1,24%	1 903 064		1 910 388
				-711 575	
			10 872 998	-711 575	11 584 573
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 605		-11 562
			10 863 393		11 573 011

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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 14 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter


Saltsjöbaden 2017-05-10



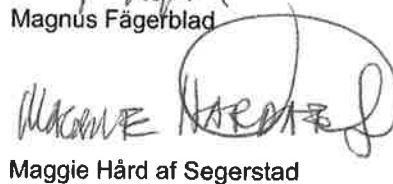
Ola Bergman



Magnus Fägerblad

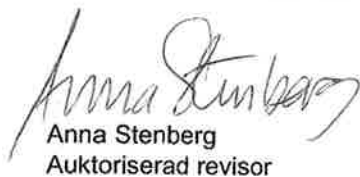


Barbro Liljebäck

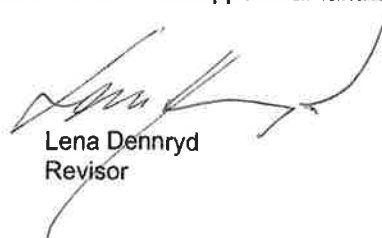


Maggie Hård af Segerstad

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017 Min revisionsrapport har lämnats den 10 maj 2017



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Lena Dennryd
Revisor



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 2016.

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 2016 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 tryggsamt 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.

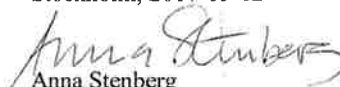
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 2017-05-12



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 2016 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:

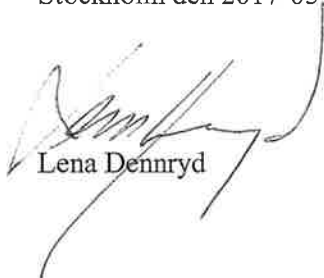
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

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 2017-05-10



Lena Dennryd