

Årsredovisning för
HSB's BRF Insjön i Nacka
714000-0675

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Styrelsen för HSB bostadsrättsföreningen Insjön i Nacka (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
82	lägenheter, bostadsrätt	5625 kvm
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	726 kvm
16	Förråd, hyresrätt	

På föreningens fastighet finns 27 parkeringsplatser varav 27 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-04. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades motionerna om matkompost, vattencirkulation, inhängning av gården samt propositionen om stadgeändring. Nyval av styrelseledamot

Styrelsen har utgjorts av:

Ola Bergman	Ordförande
Maggie Hård af Segerstad	Vice ordförande
Barbro Liljebäck	Sekreterare
Anders Brinkman	Ledamot
Fred Åkesson	Ledamot (HSB)
Fredrik Blomberg	Kassör

Rose-Marie Eklund	Suppleant
Fredrik Berg	Suppleant (HSB)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ola Bergman Anders Brinkman samt Barbro Liljebäck.

Föreningens firma tecknas av två personer i styrelsen Ola Bergman, Anders Brinkman, Maggie Hård af Segerstad, Barbro Liljebäck och Fredrik Blomberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Anna Stenberg och Kristina Nyberg med Ansa Messner som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Johan Krogh som är sammankallande samt Filip Edström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Byte av avfuktare i torkrum, ommålning av källargångar, byte av belysning källargångar, installerad nödutgång i föreningslokalen.
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). Byggede 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

Avgifterna höjdes med 2% per 2019-01-01.

Per 2020-01-01 höjdes föreningens avgifter med 2%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen införskaffade 2019 matkompost för de boende.

Föreningen gjorde en omfattande radonundersökning och planerar att förbättra ventilationen.

Affärslokalen på Torsvägen är uthyrd efter att ha stått utan hyresgäst i flera år.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och årets resultat är enligt budget.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 99 st. Under året har 13 tillkommit samt 10 avgått.

Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 102 st.

Förvaltning

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

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

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 314	4 154	4 093	4 236
Rörelseresultat	715	725	-779	686
Resultat efter fin. poster	615	606	-913	503
Balansomslutning	13 226	14 289	14 212	15 152
Fond för yttre underhåll	2 384	1 634	2 184	1 758
Soliditet (%)	27%	21%	17%	22%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	494 710	615 975	1 634 418	-387 483	606 311	2 693 931
Resultatdis- position enligt föreningsstä- mman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			750 000	-750 000		
Anspråktaga- nde av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				606 311	-606 311	
Årets resultat					614 977	614 977
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	2 384 418	-531 172	614 977	3 578 908



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-531 172
Årets resultat	614 977
Totalt	<hr/> 83 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-666 195
Totalt	<hr/> 83 805

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 313 749	4 154 079
Övriga rörelseintäkter	3	96 089	40 727
Summa rörelseintäkter		4 409 838	4 194 806
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 831 988	-2 653 443
Övriga externa kostnader	5	-99 069	-65 925
Personalkostnader och arvoden	6	-262 431	-248 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 780	-501 780
Summa rörelsekostnader		-3 695 268	-3 469 595
Rörelseresultat		714 570	725 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 235	5 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 828	-124 857
Summa finansiella poster		-99 593	-118 900
Resultat efter finansiella poster		614 977	606 311
Resultat före skatt		614 977	606 311
Årets resultat		614 977	606 311

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 541 218	11 014 438
Inventarier, maskiner och installationer	8	28 554	57 114
Summa materiella anläggningstillgångar		10 569 772	11 071 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 570 272	11 072 052
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		101 588	180 590
Summa varulager		101 588	180 590
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 809	2 646
Övriga fordringar	9	987 525	1 286 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 062	147 357
Summa kortfristiga fordringar		1 150 396	1 436 245
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		1 403 481	1 600 514
Summa kassa och bank		1 403 481	1 600 514
Summa omsättningstillgångar		2 655 465	3 217 349
SUMMA TILLGÅNGAR		13 225 737	14 289 401

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		2 384 418	1 634 418
Kapitaltillskott		28 400	28 400
Summa bundet eget kapital		3 495 103	2 745 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-531 172	-387 483
Årets resultat		614 977	606 311
Summa fritt eget kapital		83 805	218 828
Summa eget kapital		3 578 908	2 963 931
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 835 376	9 135 378
Summa långfristiga skulder		8 835 376	9 135 378
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	-	1 113 072
Leverantörsskulder		147 619	338 975
Skatteskulder		9 320	4 840
Övriga skulder		66 435	43 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 079	689 930
Summa kortfristiga skulder		811 453	2 190 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 225 737	14 289 401

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 räntetäckter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 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	2,7%	(2,7%)
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 857 457	3 784 496
Hyror	401 259	327 348
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 888	15 246
Övriga hyresintäkter	37 145	26 989
	<u>4 313 749</u>	<u>4 154 079</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	94 910	36 700
Övrigt	1 179	4 027
Summa	<u>96 089</u>	<u>40 727</u>



Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	140 198	127 778
Städning	92 111	84 126
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 210	9 845
Trädgårdsskötsel	157 507	60 627
Snöröjning	50 389	67 854
Sotning	1 343	-
Reparationer	229 165	311 871
El	300 874	472 627
Uppvärmning	369 775	210 018
Vatten	264 247	250 476
Sophämtning	130 067	105 711
Försäkringspremie	92 626	84 205
Fastighetsavgift bostäder	112 914	109 634
Fastighetsskatt lokaler	33 180	31 980
Övriga fastighetskostnader	41 597	28 534
Kabel-tv/Bredband/IT	98 653	71 643
Förvaltningsarvode ekonomi	115 819	113 072
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 713	7 576
Panter och överlåtelser	21 390	15 470
Förvaltningsarvode teknik	151 157	147 340
Teknisk förvaltning utöver avtal	28 445	32 629
Juridiska åtgärder	8 705	600
Övriga externa tjänster	28 799	28 899
	2 481 884	2 372 515
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	114 750
Tvättstuga	101 076	85 803
VA/Sanitet	32 570	-
Byggnad	216 458	80 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 831 988	2 653 443

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	-	390
Konsultarvode	30 625	-
Underhållsplaner	7 819	7 560
Besiktnings- och utredningskostnader	-	28 725
Revisionarvode	60 625	29 250
Summa	99 069	65 925

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	190 000	182 000
Intern revisor	6 000	6 000
Lön	8 840	4 720
Sociala kostnader	57 591	55 727
	262 431	248 447

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 901 670	9 901 670
-Ombyggnad, stambyte	11 659 171	11 659 171
-Mark	347 000	347 000
	<u>21 907 841</u>	<u>21 907 841</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 893 403	-10 420 183
-Årets avskrivning enligt plan	-473 220	-473 220
	<u>-11 366 623</u>	<u>-10 893 403</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 541 218	11 014 438
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 839 000	42 917 000
Mark	36 479 000	22 281 000
	<u>84 318 000</u>	<u>65 198 000</u>
Bostäder	81 000 000	62 000 000
Lokaler	3 318 000	3 198 000
	<u>84 318 000</u>	<u>65 198 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	<u>437 875</u>	<u>437 875</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-380 761	-352 201
-Årets avskrivning enligt plan	-28 560	-28 560
	<u>-409 321</u>	<u>-380 761</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 554	57 114

Not 9 Övriga fordringar

	2019	2018
Transaktionskonto Fastighetsägarna	957 332	1 244 923
Skattekonto	29 970	29 970
Andra kortfristiga fordringar	223	11 349
Summa	987 525	1 286 242

Not 10 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	127	127
Placeringskonto	1 403 354	1 600 387
Summa	1 403 481	1 600 514

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	2021-10-25	1,18%	2 400 000		2 400 000
Swedbank Hypotek	Rörligt lån - 3 mån förfallotid	1,04%	1 200 000		1 200 000
Swedbank Hypotek	2022-01-25	1,20%	2 661 048		3 766 798
Swedbank Hypotek	2022-04-25	0,98%	693 236		993 236
Swedbank Hypotek	2020-03-25	1,07%	1 881 092		1 888 416
			<u>8 835 376</u>	-1 413 074	<u>10 248 450</u>
				-1 413 074	10 248 450
Kortfristig del av långfristig skuld			-		-1 113 072
			<u>8 835 376</u>		<u>9 135 378</u>
					9 135 378

Av lånen utgör 3 081 092 kronor lån med löptid som förfaller inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen har lånen redovisats som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.

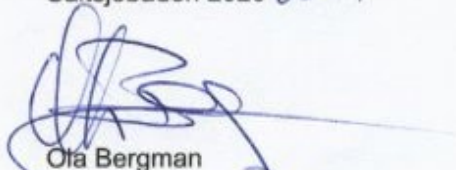
Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

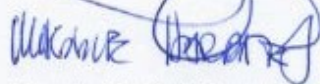
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000
Summa ställda säkerheter	12 250 000	12 250 000

Underskrifter

Saltsjöbaden 2020-05-07



Ola Bergman



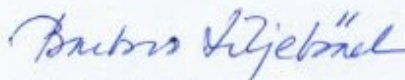
Maggie Hård af Segerstad



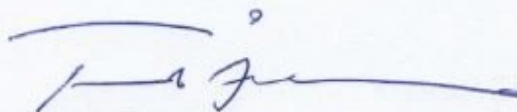
Anders Brinkman



Fredrik Blomberg

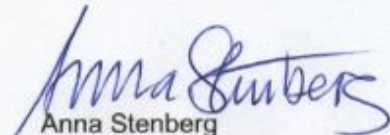


Barbro Liljebäck

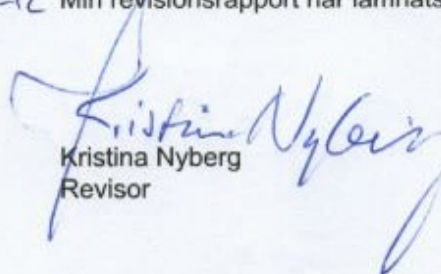


Fred Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12 Min revisionsrapport har lämnats 2020-05-07



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Kristina Nyberg
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 2019 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 för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden 2020-05-07


Kristina Nyberg



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 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 revisionssed 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 misstag.

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 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 på 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 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 2019 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 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:

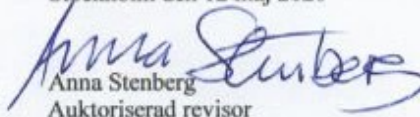
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 12 maj 2020


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor