

Årsredovisning för
HSB Brf Insjön i Nacka

714000-0675

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Noter | 9 |
| Noter till resultaträkning | 10-11 |
| Noter till balansräkning | 11-13 |
| Övriga noter | 13 |
| Underskrifter | 14 |

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 2020-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 82 | Lägenheter, bostadsrätt | 5 625 |
| 4 | Lokaler, hyresrätt | 726 |
| 16 | Förråd, hyresrätt | |
| 27 | Antal p-platser | |

Samtliga 27 parkeringsplatser hyrs ut till föreningens medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-02. På stämman deltog 28 medlemmar av vilka 23 var röstberättigade (inklusive en fullmakt). På stämman behandlades bland annat följande: valberedningens förslag att höja styrelsens arvode, utökning av styrelsen med en styrelseledamot, nyval av styrelseledamöter, motion om förbud mot rökning på balkonger och stadgeändring av § 31 punkt 17 beträffande regler för inglasning av balkong.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|--------------------------|-----------------|
| Ola Bergman | Ordförande |
| Maggie Hård af Segerstad | Vice ordförande |
| Magnus Fredholm | Sekreterare |
| Anders Brinkman | Kassör |
| Fredrik Blomberg | Ledamot |
| Gustaf Davidsson | Ledamot |

2013–2014 Nya ledningar för avlopp och dagvatten mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset.

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|------------------------|
| 2022–2023 | Renovering av fasader. |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med två procent.

I och med 2021-01-01 höjdes avgifterna med två procent.

Styrelsen ska sätta årsavgifterna på en nivå som både täcker den löpande driften och kommande underhåll. Styrelsens ambition är att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt stabil och att nivån på avgifterna ska kunna hållas på en rimligt jämn nivå över tid utan behov av plötsliga och kraftiga ökningar. För att säkerställa detta behöver föreningens löpande drift ge tillräckliga årliga likvidöverskott som kan täcka utgifterna för planerat underhåll, som kommer med större oregelbundenhet.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 102 st. Under året har 10 tillkommit och 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 106 st.

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Elavtal | Bodens Energi AB |
| Fastighetsskötsel | Nacka Drift & Skötsel AB |
| Trädgårdsskötsel | På Grön Kvist AB |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Städning (trappor/källargångar) | Tarjas AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Under räkenskapsårets har följande väsentliga händelser skett:

- Inköp av tvättmaskin
- Balkonger: besiktning och justeringar av dessa
- Byte av samtliga nyckelbrickor för att förbättra säkerheten
- Installerat nytt låssystem för källarlokalerna på Sturevägen
- Installerat spaltventiler i samtliga lägenheter för att sänka radonhalten och förbättra inomhusklimatet
- Uppfräschning av trädgården på gatusidan av Freyvägenhuset
- Avropat HSB-avtal för Comhem-avtal (effekten av det avropade avtalet medför en lägre kostnad från och med år 2021)

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 413 | 4 314 | 4 154 | 4 093 |
| Rörelseresultat | 436 | 715 | 725 | -779 |
| Resultat efter fin. poster | 341 | 615 | 606 | -913 |
| Balansomslutning | 12 473 | 13 226 | 14 289 | 14 212 |
| Fond för yttre underhåll | 3 134 | 2 384 | 1 634 | 2 184 |
| Soliditet (%) | 31% | 27% | 21% | 17% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upp- låtelse- avgifter+ kapital- tillskott | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|--|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 494 710 | 615 975 | 2 384 418 | -531 172 | 614 977 | 3 578 908 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 750 000 | -750 000 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | - | - | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 614 977 | -614 977 | |
| Årets resultat | | | | | 340 842 | 340 842 |
| Belopp vid årets utgång | 494 710 | 615 975 | 3 134 418 | -666 195 | 340 842 | 3 919 750 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> | |
| <i>Förslag till resultatdisposition</i> | |
| Balanserat resultat | -666 195 |
| Årets resultat | 340 842 |
| Totalt | <hr/> -325 353 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 750 000 |
| Uttag ur yttre fond | -558 000 |
| Balanseras i ny räkning | -517 353 |
| Summa | <hr/> -325 353 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | | |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 4 413 138 | 4 313 749 |
| Summa rörelseintäkter | 3 | <u>390</u> | <u>96 089</u> |
| | | 4 413 528 | 4 409 838 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -3 101 244 | -2 831 988 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -111 459 | -99 069 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -262 747 | -262 431 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -501 774 | -501 780 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 977 224</u> | <u>-3 695 268</u> |
| Rörelseresultat | | <u>436 304</u> | <u>714 570</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 118 | 3 235 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -100 580 | -102 828 |
| Summa finansiella poster | | <u>-95 462</u> | <u>-99 593</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>340 842</u> | <u>614 977</u> |
| Resultat före skatt | | <u>340 842</u> | <u>614 977</u> |
| Årets resultat | | <u>340 842</u> | <u>614 977</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 10 067 998 | 10 541 218 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | - | 28 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 067 998 | 10 569 772 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 068 498 | 10 570 272 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager m.m.</i> | | | |
| Övriga lagertillgångar | | 56 438 | 101 588 |
| Summa varulager | | 56 438 | 101 588 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 2 646 | 3 809 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 1 276 803 | 987 525 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 60 154 | 159 062 |
| | | 1 439 603 | 1 150 396 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | | |
| Summa kassa och bank | | 908 383 | 1 403 481 |
| | | 908 383 | 1 403 481 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 404 424 | 2 655 465 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 472 922 | 13 225 737 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | | |
| Fond för yttre underhåll | | 1 082 285 | 1 082 285 |
| Kapitaltillskott | | 3 134 418 | 2 384 418 |
| | | 28 400 | 28 400 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 245 103 | 3 495 103 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | | |
| Årets resultat | | -666 195 | -531 172 |
| | | 340 842 | 614 977 |
| Summa fritt eget kapital | | -325 353 | 83 805 |
| Summa eget kapital | | 3 919 750 | 3 578 908 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | | |
| Summa långfristiga skulder | 12 | 5 207 357 | 8 835 376 |
| | | 5 207 357 | 8 835 376 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | | | |
| Leverantörsskulder | 12 | 2 414 335 | - |
| Skatteskulder | | 225 683 | 147 619 |
| Övriga skulder | | 13 584 | 9 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 65 655 | 66 435 |
| Summa kortfristiga skulder | | 626 558 | 588 079 |
| | | 3 345 815 | 811 453 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 472 922 | 13 225 737 |

8

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 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.

D

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 934 605 | 3 857 457 |
| Hyror | 431 601 | 401 259 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 953 | 17 888 |
| Övriga hyresintäkter | 29 979 | 37 145 |
| | <u>4 413 138</u> | <u>4 313 749</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------|---------------|
| Försäkringsersättning | - | 94 910 |
| Övrigt | 390 | 1 179 |
| Summa | <u>390</u> | <u>96 089</u> |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 162 756 | 140 198 |
| Städning | 91 304 | 92 111 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 21 757 | 5 210 |
| Trädgårdsskötsel | 182 550 | 157 507 |
| Snöröjning | 37 776 | 50 389 |
| Sotning | 1 370 | 1 343 |
| Reparationer | 213 701 | 229 165 |
| El | 317 596 | 300 874 |
| Uppvärmning | 299 332 | 369 775 |
| Vatten | 249 955 | 264 247 |
| Sophämtning | 112 839 | 130 067 |
| Försäkringspremie | 103 741 | 92 626 |
| Fastighetsavgift bostäder | 117 178 | 112 914 |
| Fastighetsskatt lokaler | 33 180 | 33 180 |
| Övriga fastighetskostnader | 68 258 | 41 597 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 107 314 | 98 653 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 118 305 | 115 819 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 2 338 | 7 713 |
| Panter och överlåtelse | 18 624 | 21 390 |
| Förvaltningsarvode teknik | 154 620 | 151 157 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 52 407 | 28 445 |
| Juridiska åtgärder | 8 944 | 8 705 |
| Övriga externa tjänster | 28 935 | 28 799 |
| | <u>2 504 780</u> | <u>2 481 884</u> |
| Underhåll | | |
| Tvättstuga | 49 963 | 101 076 |
| VA/Sanitet | - | 32 570 |
| Lås | 183 757 | - |
| Byggnad | 31 738 | 216 458 |
| Fönster | 269 819 | - |
| Balkonger | 61 187 | - |
| | <u>3 101 244</u> | <u>2 831 988</u> |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | | |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon | 550 | - |
| Konsultarvode | 29 125 | 30 625 |
| Underhållsplaner | 7 984 | 7 819 |
| Besiktning- och utredningskostnader | 14 425 | - |
| Revisionarvode | 59 375 | 60 625 |
| Summa | 111 459 | 99 069 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 192 200 | 190 000 |
| Intern revisor | 6 000 | 6 000 |
| Arvode valberedning | 5 000 | - |
| Lön | 4 000 | 8 840 |
| Sociala kostnader | 55 547 | 57 591 |
| | 262 747 | 262 431 |

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -11 366 623 | -10 893 403 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -473 220 | -473 220 |
| | -11 839 843 | -11 366 623 |
| Redovisat värde vid årets slut | 10 067 998 | 10 541 218 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 47 839 000 | 47 839 000 |
| Mark | 36 479 000 | 36 479 000 |
| | 84 318 000 | 84 318 000 |
| Bostäder | 81 000 000 | 81 000 000 |
| Lokaler | 3 318 000 | 3 318 000 |
| | 84 318 000 | 84 318 000 |

9

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 437 875 | 437 875 |
| | <u>437 875</u> | <u>437 875</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -409 321 | -380 761 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -28 554 | -28 560 |
| | <u>-437 875</u> | <u>-409 321</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 28 554 |

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 1 246 610 | 957 332 |
| Skattekonto | 29 970 | 29 970 |
| Andra kortfristiga fordringar | 223 | 223 |
| Summa | 1 276 803 | 987 525 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|----------------|------------------|
| Sparkonto | 127 | 127 |
| Placeringskonto | 908 256 | 1 403 354 |
| Summa | 908 383 | 1 403 481 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2020-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank Hypotek | 2021-10-25 | 1,18% | 2 400 000 | | 2 400 000 |
| Swedbank Hypotek | 2022-01-25 | 1,20% | 2 654 688 | | 2 661 048 |
| Swedbank Hypotek | 2022-04-25 | 0,98% | 693 236 | | 693 236 |
| Swedbank Hypotek | 2023-03-24 | 1,07% | 1 873 768 | | 1 881 092 |
| Swedbank Hypotek | | | - | -1 213 584 | 1 200 000 |
| | | | <u>7 621 692</u> | <u>-1 213 584</u> | <u>8 835 376</u> |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -2 414 335 | | - |
| | | | <u>5 207 357</u> | | <u>8 835 376</u> |

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader, men däremot att amortera 14 335 kr under år 2021.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <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

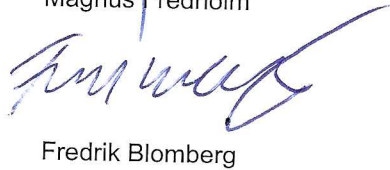
Saltsjöbaden 2021-04-19



Ola Bergman



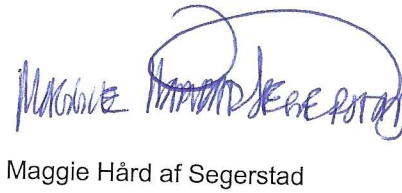
Magnus Fredholm



Fredrik Blomberg



Fred Åkesson



Maggie Hård af Segerstad

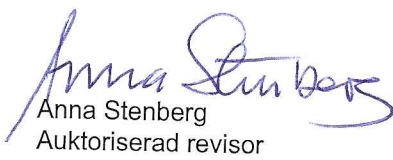


Anders Brinkman



Gustaf Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30 Min revisionsrapport har lämnats 2021-04-19



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Kristina Nyberg
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 2020.

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 2020 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 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 2020 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 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:

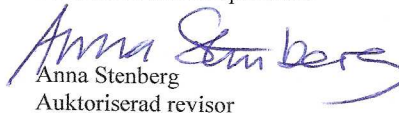
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 30 april 2021


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 2020 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:

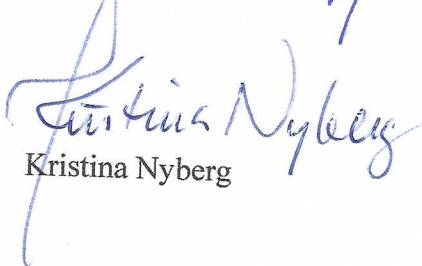
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

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 2021-04-19


Kristina Nyberg