

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



Fred Åkesson

Ledamot (HSB)

Rose-Marie Eklund

Suppleant

Som ledamöter valdes på årsstämman Ola Bergman, Gustaf Davidsson och Magnus Fredholm för två år. Övriga ledamöter, suppleanter och revisorer valdes på ett år eller kvarstår ett år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av Ola Bergman, Fredrik Blomberg, Anders Brinkman, Gustaf Davidsson, Magnus Fredholm och Maggie Hård af Segerstad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Anna Stenberg, auktoriserade revisorssuppleanten Åsa Thelin, föreningsrevisorn Kristina Nyberg och suppleanten Ansa Messner.

Valberedningen har utgjorts av Johan Krogh (ordförande och sammankallande) och Filip Edström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Uppfräschning av trädgården på gatusidan av Freyvägenhuset.
2020	Inköp av tvättmaskin.
2020	Byte av samtliga nyckelbrickor för att förbättra säkerheten.
2020	Nytt låssystem installerat för källarlocalerna på Sturevägen.
2020	Balkonger: besiktning och justeringar av dessa.
2020	Spaltventiler installerade i fönster i samtliga lägenheter för att sänka radonhalten och förbättra inomhusklimatet.
2019	Kärl för matåtervinning införskaffade.
2019	Installation av råttgiljotin i föreningens avloppsnät.
2018	Byte av avfuktare i torkrum.
2018	Byte av belysning i källargångar.
2018	Ommålning av väggar i källargångar.
2018	Installerad nödutgång i föreningslokalen.
2017–2018	Framtagande av plan för SBA (Systematiskt brandskyddsarbete).
2017	Besiktning för att utreda statusen på föreningens elnät (resultatet var att skicket är gott).
2017	Byggede ut säkerhetsanordningar på taken för att uppfylla aktuella krav.
2017	Slipning av trappor och golv i trapphus samt källargångar.
2017	Installation av fuktlarm i samtliga lägenheter.
2016	Nytt kök i föreningslokalen.
2016	Rengöring av ventilationskanaler och spolning av stammar och stick.
2016	Ny mopedparkering.
2015	Ny uteplats.
2015	Nya yttertrappor på Torsvägen.

8

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 överlåtelser 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
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			750 000	-750 000		
Anspråktagande 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

8

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-666 195
Årets resultat	340 842
Totalt	-325 353
Avsättning till yttre fond	750 000
Uttag ur yttre fond	-558 000
Balanseras i ny räkning	-517 353
Summa	-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	2	4 413 138	4 313 749
Övriga rörelseintäkter	3	390	96 089
Summa rörelseintäkter		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		-3 977 224	-3 695 268
Rörelseresultat		436 304	714 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 118	3 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 580	-102 828
Summa finansiella poster		-95 462	-99 593
Resultat efter finansiella poster		340 842	614 977
Resultat före skatt		340 842	614 977
Årets resultat		340 842	614 977

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		2 646	3 809
Övriga fordringar	10	1 276 803	987 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 154	159 062
Summa kortfristiga fordringar		1 439 603	1 150 396
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	908 383	1 403 481
Summa kassa och bank		908 383	1 403 481
Summa omsättningstillgångar		2 404 424	2 655 465
SUMMA TILLGÅNGAR		12 472 922	13 225 737

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
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
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder	12	5 207 357	8 835 376
		5 207 357	8 835 376
Kortfristiga skulder			
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
		626 558	588 079
Summa kortfristiga skulder		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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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
Hyrer	431 601	401 259
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 953	17 888
Övriga hyresintäkter	29 979	37 145
	4 413 138	4 313 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	94 910
Övrigt	390	1 179
Summa	390	96 089

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 överlåtelser	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
	2 504 780	2 481 884
Underhåll		
Tvättstuga	49 963	101 076
VA/Sanitet	-	32 570
Lås	183 757	-
Byggnad	31 738	216 458
Fönster	269 819	-
Balkonger	61 187	-
	3 101 244	2 831 988
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	550	-
Konsultarvode	29 125	30 625
Underhållsplaner	7 984	7 819
Besiktnings- 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
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	437 875	437 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-409 321	-380 761
-Årets avskrivning enligt plan	-28 554	-28 560
	-437 875	-409 321
Redovisat värde vid årets slut	-	28 554

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

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
			7 621 692	-1 213 584	8 835 376
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 414 335		-
			5 207 357		8 835 376

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

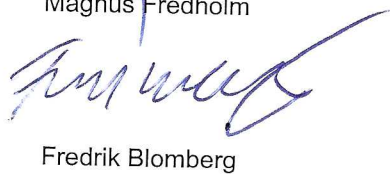
Saltsjöbaden 2021-04-19



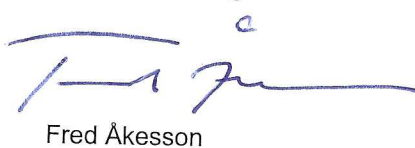
Ola Bergman



Magnus Fredholm



Fredrik Blomberg



Fred Åkesson

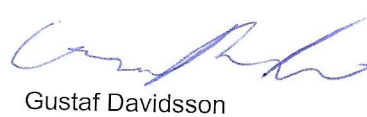


Maggie Hård af Segerstad

Maggie Hård af Segerstad

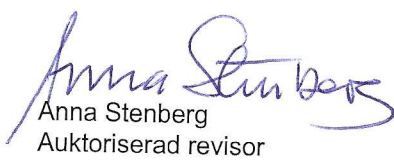


Anders Brinkman

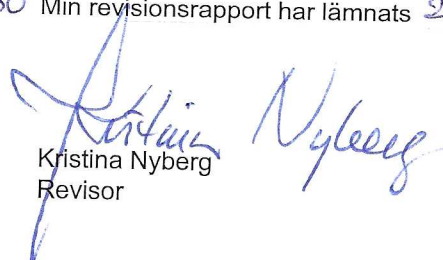


Gustaf Davidsson

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 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 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:

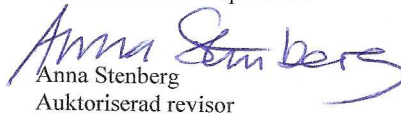
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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:

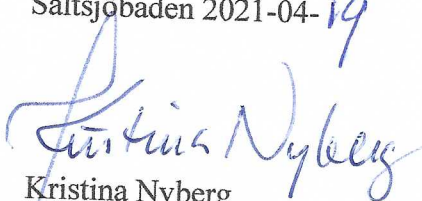
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

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