

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

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för HSB bostadsrättsföreningen Insjön i Nacka (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

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 2018-05-31. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-01-13. 12 antal medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om stadgeändring, nyval av styrelseledamot och fyllnadsval av revisorssuppleant.

Styrelsen har utgjorts av:

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

9

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Rose-Marie Eklund, Ola Bergman, Fredrik Blomberg samt Magnus Fägerblad. Fyllnadsval görs för Magnus Fägerblad.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Filip Edström sammankallande, Johan Krogh.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

Avgifterna lämnades oförändrade under 2018.

Per 2019-01-01 höjdes föreningens avgifter med 2%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte under 2018 entreprenör för trädgårdsskötsel dock med mindre tillfredställande resultat. Föreningens källargångar har målats om och belysning har ersatts. För att förbättra brandsäkerheten har skyltning för nödutgångar monterats och nödutgång installerats i föreningslokalen.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och årets resultat är enligt budget. Inför 2019 finns planer på att se över möjligheten att ordna laddstolpar på föreningens parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 98 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 99 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.

8

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 154	4 093	4 236	4 348
Rörelseresultat	725	-779	686	442
Resultat efter fin. poster	606	-913	503	171
Balansomslutning	14 289	14 212	15 152	15 565
Fond för yttre underhåll	1 634	2 184	1 758	1 658
Soliditet (%)	21%	17%	22%	18%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 710	615 975	2 184 418	-24 840	-912 643
Resultatdis- position enligt föreningsstä- mman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			750 000	-750 000	
Ianspråktaga- nde av fond för yttre underhåll			-1 300 000	1 300 000	
Balanseras i ny räkning				-912 643	912 643
Årets resultat					606 311
Belopp vid årets utgång	494 710	615 975	1 634 418	-387 483	606 311

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-387 483
Årets resultat	606 311
Totalt	218 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-531 172
Totalt	218 828

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 154 079	4 093 335
Övriga rörelseintäkter	3	40 727	181 611
Summa rörelseintäkter		4 194 806	4 274 946
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 653 443	-4 048 040
Övriga externa kostnader	5	-65 925	-196 688
Personalkostnader och arvoden	6	-248 447	-307 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 780	-501 780
Summa rörelsekostnader		-3 469 595	-5 054 215
Rörelseresultat		725 211	-779 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 957	6 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 857	-139 843
Summa finansiella poster		-118 900	-133 374
Resultat efter finansiella poster		606 311	-912 643
Resultat före skatt		606 311	-912 643
Arets resultat		606 311	-912 643

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar.			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 014 438	11 487 658
Inventarier, maskiner och installationer	8	57 114	85 674
Summa materiella anläggningstillgångar		11 071 552	11 573 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 072 052	11 573 832
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		180 590	-
Summa varulager		180 590	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 646	-
Övriga fordringar	9	1 286 242	907 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 357	136 387
Summa kortfristiga fordringar		1 436 245	1 043 497
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 600 514	1 594 686
Summa kassa och bank		1 600 514	1 594 686
Summa omsättningstillgångar		3 217 349	2 638 183
SUMMA TILLGÅNGAR		14 289 401	14 212 015

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 634 418	2 184 418
Kapitaltillskott		28 400	28 400
Summa bundet eget kapital		2 745 103	3 295 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-387 483	-24 840
Årets resultat		606 311	-912 643
Summa fritt eget kapital		218 828	-937 483
Summa eget kapital		2 963 931	2 357 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 135 378	10 853 955
Summa långfristiga skulder		9 135 378	10 853 955
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	1 113 072	7 018
Leverantörsskulder		338 975	278 062
Skatteskulder		4 840	3 036
Övriga skulder		43 275	46 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 930	665 509
Summa kortfristiga skulder		2 190 092	1 000 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 289 401	14 212 015

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 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	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

	2018	2017
Årsavgifter	3 784 496	3 781 956
Hyror	327 348	265 626
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 246	13 739
Övriga hyresintäkter	26 989	32 014
	<u>4 154 079</u>	<u>4 093 335</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	36 700	179 830
Övrigt	4 027	1 781
Summa	<u>40 727</u>	<u>181 611</u>

8

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	127 778	124 720
Städning	84 126	102 165
Tillsyn, besiktning, kontroll	9 845	13 275
Trädgårdsskötsel	60 627	205 857
Snöröjning	67 854	42 188
Sotning	-	1 015
Reparationer	311 871	497 099
El	472 627	391 629
Uppvärmning	210 018	228 952
Vatten	250 476	243 155
Sophämtning	105 711	93 608
Försäkringspremie	84 205	73 222
Fastighetsavgift bostäder	109 634	107 830
Fastighetsskatt lokaler	31 980	31 980
Övriga fastighetskostnader	28 534	32 183
Kabel-tv/Bredband/IT	71 643	93 666
Förvaltningsarvode ekonomi	113 072	109 681
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 576	4 820
Panter och överlåtelser	15 470	14 270
Förvaltningsarvode teknik	147 340	143 525
Teknisk förvaltning utöver avtal	32 629	35 731
Juridiska åtgärder	600	-
Övriga externa tjänster	28 899	26 485
	2 372 515	2 617 056
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	114 750	-
Tvättstuga	85 803	-
Installationer	-	20 825
Byggnad	80 375	965 032
Tak	-	387 500
Mark	-	17 627
Gård	-	40 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 653 443	4 048 040

Från och med januari 2018 flyttades debiteringen av energiskatt från elleverantören till elnätleverantören, något som gör att siffrorna inte blir jämförbara mellan åren. Posten "El" utgörs av hushållsel plus samtliga elnätavgifter, medan "Uppvärmning" utgörs av el för bergvärmen samt olja. När debiteringen av energiskatten flyttades från elleverantören till nätleverantören 2018 fick det i föreningens fall till följd att kostnader flyttades från "Uppvärmning" till "El".

Sammantaget uppgår de totala elkostnaderna - hushållsel, bergvärmeel och elnätavgifter - till 620 tkr 2017 och till 570 tkr 2018. Kostnadsminskningen på 50 tkr mellan åren förstärks även av att under 2018 utgjorde oljan 114 tkr av uppvärmningen, medan motsvarande siffra för 2017 var noll eftersom olja fylldes på i slutet av 2016 och även bokfördes på det året.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	390	325
Konsultarvode	-	154 388
Underhållsplaner	7 560	7 369
Besiktning- och utredningskostnader	28 725	8 356
Revisionarvode	29 250	26 250
Summa	65 925	196 688

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	182 000	200 390
Intern revisor	6 000	6 000
Lön	4 720	31 161
Sociala kostnader	55 727	70 156
	248 447	307 707

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
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
	21 907 841	21 907 841
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 420 183	-9 946 963
-Årets avskrivning enligt plan	-473 220	-473 220
	-10 893 403	-10 420 183
Redovisat värde vid årets slut	11 014 438	11 487 658
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 917 000	42 917 000
Mark	22 281 000	22 281 000
	65 198 000	65 198 000
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	3 198 000	3 198 000
	65 198 000	65 198 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	<u>437 875</u>	<u>437 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-352 201	-323 641
-Årets avskrivning enligt plan	-28 560	-28 560
	<u>-380 761</u>	<u>-352 201</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 114	85 674

Not 9 Övriga fordringar

	2018	2017
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 244 924	876 917
Skattekonto	29 970	29 970
Andra kortfristiga fordringar	11 348	223
Summa	1 286 242	907 110

Not 10 Kassa och bank

	2018	2017
Sparkonto	127	127
Placeringskonto	1 600 387	1 594 559
Summa	1 600 514	1 594 686

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	2021-10-25	1,18%	2 400 000		3 000 000
Swedbank Hypotek	Rörligt lån - 3 mån förfallotid	0,61%	1 200 000		1 200 000
Swedbank Hypotek	2022-01-25	1,24%	3 766 798		3 771 997
Swedbank Hypotek	2019-04-25	1,13%	993 236		993 236
Swedbank Hypotek	2020-03-25	1,07%	1 888 416		1 895 740
				-612 523	
			<u>10 248 450</u>	<u>-612 523</u>	<u>10 860 973</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 113 072		-7 018
			9 135 378		10 853 955

Av lånen utgör 1 093 236 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

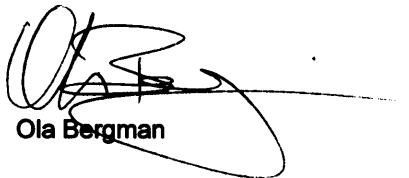
Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>12 250 000</u>	<u>12 250 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 250 000	12 250 000



Underskrifter

Saltsjöbaden 2019-05-14



Ola Bergman



Fredrik Blomberg



Barbro Liljebäck



Maggie Hård af Segerstad



Magnus Fägerblad



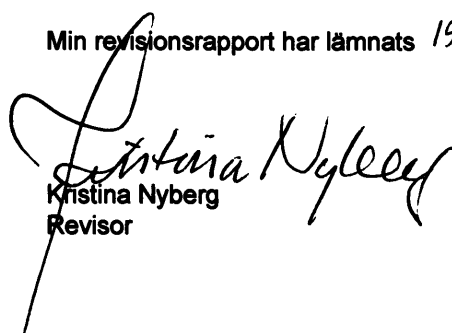
Josef Ingrosso

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 2019



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Min revisionsrapport har lämnats 15/5 2019



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 2018 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:

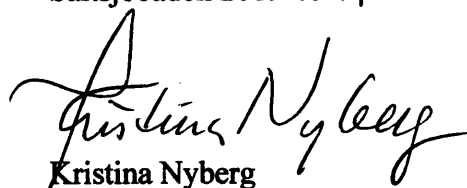
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

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 2019-05-14


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 2018.

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 2018 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 2018 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 15 maj 2019



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Saltsjöbaden 2019-05-13

Avvikande mening gällande årsredovisningen för räkenskapsåret 2018, BRF Insjön

Posterna "El" och "Uppvärmning" är enligt min mening felaktigt redovisade i årsredovisningen 2018. Från januari 2018, så ändrades debiteringen av elskatt från Skellefteå Kraft till att tas ut av Nacka Energi. Detta bokfördes tidigare felaktigt så att all skatt hamnade på posten "El" under 2017. Detta fel har jag påpekat till styrelse (ett antal gånger) och revisor och bett om en korrigerings. Som stöd har jag skickat med en uppställning över hur det bör redovisas för att vara korrekt. De boende bör få en sann bild över hur en av föreningens största kostnadsposter ser ut och eventuellt ändras över tid. Skatten i sig har inte ändrats, utan bör endast hänföras till rätt kostnadspost, vilket görs via en enkel räkneövning, något styrelsen nu valt att inte göra. Jag anser att det visar på bristande kontroll och uppföljning. Istället föreslår man ett tillägg i not 4, som inte helt stämmer överens med verkligheten.

Enligt ordförande så är undertecknad den enda som tycker att årsredovisningen är missvisande. Jag ber därför härmed att få reservera mig då jag har en avvikande mening angående Brf Insjöns årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Magnus Fägerblad

Ledamot, BRF Insjön