
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Insjön
Org nr: 746000-2640



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Insjön får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-11.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 364% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Insjön 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 34 lägenheter samt en lokal/bokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Karlskronaplan 10 och Skanörsgatan 3 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	1	
1 rum och kök	17	
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	

Total tomtarea	940 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 911 m ²
Total bostadsarea	1 911 m ²
Lokaler bostadsrätt	46 m ²
Total lokalarea	46 m ²
Årets taxeringsvärde	26 359 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 359 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal


Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Städpoolen	Trappstädning
Svedala Utemiljö	Gångbane- och vinterrenhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
VA Syd och Stena Recycling AB	Sophantering
Luleå Energi och EoN	Hushållsel
VA Syd	Vatten
EoN	Uppvärmning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 556 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 284 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 556 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
El	2001	
Omläggning av gården	2003	
Del av badrum och dörrar	2004	
Styrelserum	2007	
Fastighetsdränering	2009	
Avloppsstammar	2010	
Tak-, fasad- och balkongrenovering	2014-2015	
Målning av trapphus	2016	
Målningsarbete	2017	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning)	26 000
Markytor (om målning av cykel, återvinningshus och lagt om gården)	136 250

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Eriksson	Ordförande	2021
Paul Moustakas	Ledamot	2021
Samuel Lundberg	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Nilsson	Suppleant	2021
Louan Wang	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Britt-Marie Klingborg	Föreningsrevisor	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%.

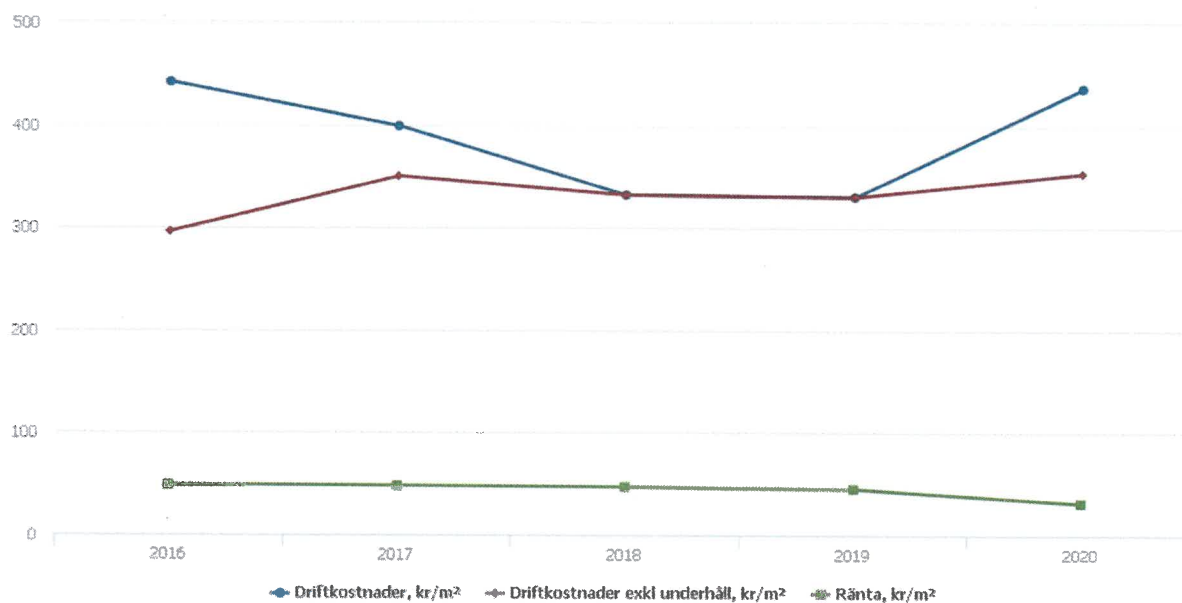
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 464 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 182	1 173	1 147	1 134	1 126
Resultat efter finansiella poster	28	110	105	-54	-163
Årets resultat	28	110	105	-54	-163
Resultat exklusive avskrivningar	164	247	242	82	-26
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-392	-302	-304	-456	-565
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	284	281	279	275	275
Balansomslutning	12 143	12 101	12 050	12 058	2 821
Kassaflöde, indirekt metod	150	221	181	-230	-343
Soliditet %	62	62	61	60	-81
Likviditet %	307	364	311	217	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	464	460	453	446	442
Bränsletillägg, kr/m ²	139	139	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	436	330	332	399	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	330	332	350	296
Ränta, kr/m ²	31	45	47	48	49
Underhållsfond, kr/m ²	1 116	915	634	355	129
Lån, kr/m ²	2 200	2 239	2 277	2 310	2 472



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 250	9 594 450	1 790 605	-4 071 219	110 485
Disposition enl. årsstämmobeslut				110 485	-110 485
Reservering underhållsfond			556 000	-556 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-162 250	162 250	
Årets resultat					27 558
Vid årets slut	55 250	9 594 450	2 184 355	-4 354 484	27 558


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 960 734
Årets resultat	27 558
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-556 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 250
Summa	-4 326 925

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 326 925**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 182 348	1 173 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 960	20 881
Summa rörelseintäkter		1 254 308	1 194 217
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-853 980	-646 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 525	-91 190
Personalkostnader	Not 6	-68 100	-121 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 728	-136 728
Summa rörelsekostnader		-1 164 333	-995 828
Rörelseresultat		89 975	198 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77	467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-62 494	-88 371
Summa finansiella poster		-62 417	-87 904
Resultat efter finansiella poster		27 558	110 485
Årets resultat		27 558	110 485


Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 784 615	10 921 343
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 784 615	10 921 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna bostadsrätter	Not 12	0	1 300
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 650	60 650
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 650	61 950
Summa anläggningstillgångar		10 824 265	10 983 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 858	1 283
Övriga fordringar	Not 15	29 377	31 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	90 121	43 808
Summa kortfristiga fordringar		125 356	76 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 193 289	1 042 828
Summa kassa och bank		1 193 289	1 042 828
Summa omsättningstillgångar		1 318 645	1 119 064
Summa tillgångar		12 142 910	12 102 357

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 250	55 250
Uppskrivningsfond		9 594 450	9 594 450
Fond för yttre underhåll		2 184 355	1 790 605
Summa bundet eget kapital		11 834 055	11 440 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 354 484	-4 071 219
Årets resultat		27 558	110 485
Summa fritt eget kapital		-4 326 925	-3 960 734
Summa eget kapital		7 507 130	7 479 571
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 206 000	4 315 000
Summa långfristiga skulder		4 206 000	4 315 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 000	66 000
Leverantörsskulder	Not 19	110 887	21 650
Övriga skulder	Not 20	0	1 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	218 893	218 775
Summa kortfristiga skulder		429 780	307 786
Summa eget kapital och skulder		12 142 910	12 102 357

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 558	110 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	136 728	136 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 286	247 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-49 120	11 118
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	87 995	15 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 161	274 029
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	22 300	21 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	22 300	21 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-75 000	-74 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-74 500
Årets kassaflöde	150 461	220 529
Likvidamedel vid årets början	1 042 828	822 299
Likvidamedel vid årets slut	1 193 289	1 042 828
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar, 1997	Linjär	32
Elreovering, 2001	Linjär	20
Omläggning av gård	Linjär	20
Del av badrum och dörrar	Linjär	33
Styrelserum	Linjär	20
Fastighetsdränering	Linjär	20
Avloppsstammar	Linjär	33
Maskiner och inventarier	Linjär	Fullt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	887 136	878 352
Årsavgifter, lokaler	23 724	23 496
Bränsleavgifter, bostäder	271 488	271 488
Summa nettoomsättning	1 182 348	1 173 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntedel badrumsersättning	9 120	9 120
Pantförskrivning – och överlåtelseavgifter	18 216	6 502
Fakturerade kostnader	900	3 230
Övriga rörelseintäkter	736	2 029
Försäkringsersättningar	42 988	0
Summa övriga rörelseintäkter	71 960	20 881

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-162 250	0
Reparationer	-105 716	-36 990
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 176	-50 408
Försäkringspremier	-22 834	-22 281
Kabel- och digital-TV	-83 937	-83 661
Obligatoriska besiktningar	-4 181	-9 375
Snö- och halkbekämpning	-6 251	-4 688
Förbrukningsinventarier	-5 369	-1 035
Vatten	-74 102	-73 927
Fastighetsel	-27 539	-33 602
Uppvärmning	-222 256	-239 183
Sophantering och återvinning	-50 202	-52 925
Förvaltningsarvode drift	-37 168	-38 041
Summa driftskostnader	-853 980	-646 116

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 623	-56 302
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 397	-1 274
Kreditupplysningar	-1 608	-2 370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 798	-4 884
Bankkostnader	-1 850	-2 995
Övriga externa kostnader	0	-6 365
Summa övriga externa kostnader	-105 525	-91 190

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 825	-45 399
Styrelsearvoden	-36 000	-50 000
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-11 275	-26 195
Summa personalkostnader	-68 100	-121 794

Medelantalet anställda varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-136 728	-136 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 728	-136 728

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	467
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	77	467

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-61 194	-88 175
Övriga räntekostnader	0	-196
Övriga finansiella kostnader	-1 300	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-62 494	-88 371

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	305 450	305 450
Mark	141 550	141 550
Standardförbättringar	3 505 198	3 505 198
	3 952 198	3 952 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 952 198	3 952 198

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-305 450	-305 450
Standardförbättringar	-2 319 854	-2 183 126
	-2 625 304	-2 488 576

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-136 728	-136 728
	-136 728	-136 728

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade uppskrivningar	-2 762 032	-2 625 304
------------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående uppskrivning mark	9 594 450	9 594 450
	9 594 450	9 594 450

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	9 736 000	9 736 000
Standardförbättringar	1 048 615	1 185 343

Taxeringsvärden

Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	359 000	359 000

Totalt taxeringsvärde	26 359 000	26 359 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>14 154 000</i>	<i>14 154 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>12 205 000</i>	<i>12 205 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	134 123	134 123
	134 123	134 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 123	134 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-134 123	-134 123
	-134 123	-134 123
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-134 123	-134 123
	-134 123	-134 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Egna bostadsrätter

	2020-12-31	2019-12-31
Egna bostadsrätter	0	1 300
Summa egna bostadsrätter	0	1 300

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran på medlemmar för badrumsrenovering, långfristig del	39 650	60 650
Summa andra långfristiga fordringar	39 650	60 650

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 858	1 283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 858	1 283

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	3 088	4 856
Skattekonto	5 289	5 289
Fordran på medlemmar för badrumsrenovering, kortfristig del	21 000	21 000
Summa övriga fordringar	29 377	31 145

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 116	22 834
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 017	20 974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 988	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 121	43 808

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	175 119	109 089
Transaktionskonto	1 018 170	933 739
Summa kassa och bank	1 193 289	1 042 828

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 306 000	4 381 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-66 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 206 000	4 315 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,88%	2022-11-28	2 945 000,00	0,00	-75 000,00	2 870 000,00
SEB	2,48%	2025-02-28	1 436 000,00	0,00	0,00	1 436 000,00
Summa			4 381 000,00	0,00	-75 000,00	4 306 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 100 000 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	110 887	21 650
Summa leverantörsskulder	110 887	21 650

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 361
Summa övriga skulder	0	1 361

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	13 735
Upplupna sociala avgifter	11 311	16 884
Upplupna räntekostnader	15 554	341
Upplupna elkostnader	508	2 851
Upplupna värmekostnader	36 129	36 045
Upplupna kostnader för renhållning	1 080	1 283
Upplupna revisionsarvoden	16 750	16 750
Upplupna styrelsearvoden	36 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 531	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 030	90 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 893	218 775

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 236 000	5 236 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

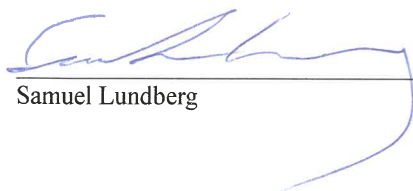
Malmo 24/5 - 2021
Ort och datum



Sebastian Eriksson
Ordförande




Paul Moustakas



Samuel Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats **2021-05-26**

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Britt-Marie Klingborg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Insjön

Org.nr. 746000-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Insjön för år 2020.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Insjön för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/5 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Britt-Marie Klingborg
Föreningsrevisor