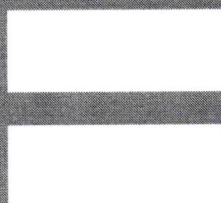


Årsredovisning 2019



Bostadsrättsförening Metropolen

Org nr 769628-5951

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Metropolen, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Metropolen i Uppsala kommun bildades den 1 juli 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2014.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 51:4 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 69 bostadsrätter samt en lokal i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 883 kvm och lokalarean (LOA) är ca 84 kvm.

Föreningen har 52 bilplatser och två MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 28 september 2017.

Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 20 maj 2022.

Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande teknisk förvaltning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Café Konstapeln AB	ja	84	2022-05-09

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nils Uhlin	Ordförande
	Bengt Hansson	
	Edin Numanagic	
	Hans Dahlin	Avgick i januari 2020
	Jarl Ryberg	

Suppleanter	Rose-Marie Brundin	
	Camilla Bonnevier	
	Marie Ellinge	Avgick i oktober 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Jan Boström
	Ove Wiman
	Annika Nurmi

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att styrelsearvodet skall vara ett prisbasbelopp exkl sociala avgifter från ordinarie stämma 2019 till ordinarie stämma 2020. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA och LOA exkl areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 1 juli 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.



Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 179 452 tkr, varav byggnadsvärde är 125 200 tkr och markvärde är 54 252 tkr.
Av fastighetens taxeringsvärde avser 174 000 tkr bostäder och 5 452 tkr lokaler. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kr (fg år 1 400 000 kr).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvåårsbesiktningen utfördes under två dagar i september under medverkan av representanter från Bonava och NCC samt styrelserepresentanter. Styrelsen var under besiktningen förstärkt med en extern besiktningsman från Sustend AB. Besiktningen avlöpte enligt plan och ett protokoll med avvikelser upprättades. Ett åtgärdsprogram är påbörjat under november och beräknas pågå under 2020. En besiktning av fasad och tak kommer att utföras under våren 2020 då detta inte skedde under de två dagarna.

Avtal med ny städfirma har tecknats (Cleanpartner AB) som ett resultat av missnöje med kvaliteten på den tidigare städtjänsten.

UBC, vår fastighetsförvaltare har fortsatt ansvar för övrig fastighetsservice men vi har omförhandlat avtalet då de tidigare även hade ansvar för städtjänsten.

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna för lägenheterna med tre procent 2020. Avgifterna bestäms årligen syftande till en jämn utveckling på sikt. Detta innebär att avgifterna, när räntorna är låga, skall vara tillräckliga för ett nollresultat, dvs. de skall förutom driftskostnader även täcka avskrivningar och räntor.

I december har ett lån på drygt 19 mkr omsatts till ny ränta på 0,96 procent och en bindningstid på fem år.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	116	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-12</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115	116

Under året har sju (nio) bostadsrätter överlåtits.



Flerårsöversikt	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 011	4 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	-232
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 267	2 092
Soliditet, %	78,02	77,24
Fastighetslån/kvm, kr	12 256	12 766
Årsavgifter/kvm, kr	665	640

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 310 052	108 844 948	46 849	0	-231 800	258 970 049
Disposition av föregående års resultat			180 000	-411 800	231 800	0
Årets resultat					-57 319	-57 319
Belopp vid årets utgång	150 310 052	108 844 948	226 849	-411 800	-57 319	258 912 730

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-411 800
årets förlust	-57 319

-469 119

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

180 000

-649 119

-469 119

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

4

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 011 048	4 981 970
Summa rörelseintäkter		5 011 048	4 981 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 772 002	-1 953 741
Övriga externa kostnader	4	-195 015	-177 663
Personalkostnader	5	-52 408	-62 952
Avskrivningar	6	-2 324 050	-2 324 050
Summa rörelsekostnader		-4 343 475	-4 518 406
Rörelseresultat		667 573	463 564
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 892	-695 364
Summa finansiella poster		-724 892	-695 364
Resultat efter finansiella poster		-57 319	-231 800
Årets resultat		-57 319	-231 800

BT NW R EN
ER

2018-12-31

335 292 829

58 111 R EW

4

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

259 155 000

259 155 000

Fond för yttre underhåll

226 849

46 849

Summa bundet eget kapital

259 381 849

259 201 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-411 800

0

Årets resultat

-57 319

-231 800

Summa fritt eget kapital

-469 119

-231 800

Summa eget kapital

258 912 730

258 970 049

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

70 400 000

72 800 000

Summa långfristiga skulder

70 400 000

72 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

1 700 000

2 300 000

Leverantörsskulder

85 702

103 700

Skatteskulder

104 490

477 208

Övriga skulder

11

16 874

13 607

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

642 377

628 265

Summa kortfristiga skulder

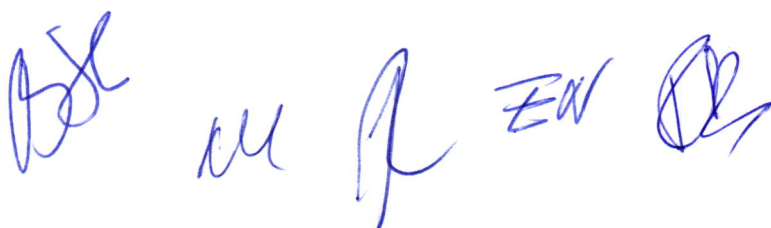
2 549 443

3 522 780

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

331 862 173

335 292 829



9

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-57 319	-231 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 324 050	2 324 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 266 731	2 092 250
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-9 567
Förändring av kortfristiga fordringar		447 920	-30 745
Förändring av leverantörsskulder		-17 998	-677 147
Förändring av kortfristiga skulder		-355 339	612 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 341 314	1 987 120
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-3 000 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-1 400 000
Årets kassaflöde		-658 686	587 120
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 313 206	726 086
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7	654 520	1 313 206



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär (rak) avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 915 624	3 765 035
Hysesintäkter, parkering	658 900	656 760
Hysesintäkter, lokal	133 124	142 800
Fastighetsskatt, lokal	10 212	10 212
Elintäkter	236 564	246 654
Vattenintäkter	56 634	56 628
Avgift andrahandsupplåtelse	0	11 340
Övriga intäkter	-10	92 541
	5 011 048	4 981 970

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	168 210	170 500
Trädgårdsskötsel	38 144	50 608
Städkostnader	3 553	4 144
Snöröjning/sandning	20 095	23 073
Serviceavtal	10 327	9 876
Hisskostnader	26 186	23 402
Besiktningsskostnader	22 780	0
Reparationer	23 618	70 329
Hissreparationer	10 058	2 172
Fastighetsel	483 601	558 981
Uppvärmning	472 463	533 356
Vatten och avlopp	157 093	135 289
Avfallshantering	107 547	110 842
Försäkringskostnader	37 494	35 303
Kabel-tv	189 025	189 003
Försäkringsersättningar	0	-18 190
Förbrukningsinventarier	1 091	55 053
Förbrukningsmaterial	717	0
	1 772 002	1 953 741

BSA M P ZW PK

4

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	54 520	49 970
Datorkommunikation	3 578	3 220
Porto	4 482	4 303
Revisionsarvode	23 309	21 000
Ekonomisk förvaltning	79 399	75 036
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	27 726	22 134
	195 014	177 663

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	40 568	48 380
Sociala avgifter	11 840	14 572
	52 408	62 952

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	233 035 813	233 035 813
Investeringsmoms	-630 813	-630 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 405 000	232 405 000
Ingående avskrivningar	-2 324 050	0
Årets avskrivningar	-2 324 050	-2 324 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 648 100	-2 324 050
Ingående redovisat värde mark	103 200 000	103 200 000
Utgående redovisat värde mark	103 200 000	103 200 000
Utgående redovisat värde	330 956 900	333 280 950
Taxeringsvärden byggnader	125 200 000	100 826 000
Taxeringsvärden mark	54 252 000	37 171 000
	179 452 000	137 997 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	174 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	5 452 000	4 997 000
	179 452 000	137 997 000

BL M P EN PR

4

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	51 220	428 611
Avräkningskonto förvaltare	654 520	1 313 206
Andra kortfristiga fordringar	520	520
	706 260	1 742 337

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	21 192	20 350
Fastighetsförsäkring	12 944	11 606
Kabel-tv	47 259	47 254
Avfallskostnader	0	47 573
Vattenkostnader	0	11 271
Upplupna vattenintäkter	23 220	23 109
Upplupna elintäkter	94 398	100 634
	199 013	261 797

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,85	2020-03-16	1 200 000	3 900 000
Stadshypotek	0,90	2020-12-01	19 125 000	19 125 000
Stadshypotek	0,96	2021-12-01	18 525 000	18 825 000
Stadshypotek	1,20	2022-12-01	14 125 000	14 125 000
Stadshypotek	0,96	2024-12-01	19 125 000	19 125 000
-Kortfristig del av lån			-1 700 000	-2 300 000
			70 400 000	72 800 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	76 500 000	76 500 000
	76 500 000	76 500 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositionsavgifter	6 000	0
Momsskuld	6 293	9 609
Skatt på arvoden	2 238	2 100
Sociala avgifter på arvoden	2 343	1 898
	16 874	13 607

BR m f EN

4

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	15 187	15 214
Styrelsearvoden	27 125	26 500
Sociala avgifter	8 500	8 000
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	48 483	60 935
Fjärrvärme	61 310	90 944
Teknisk förvaltning	13 888	13 889
Förutbetalda avgifter och hyror	446 884	391 783
	642 377	628 265

Uppsala den 14/5 2020



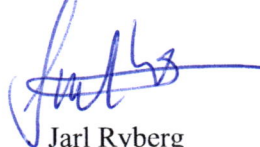
Nils Uhlin
Ordförande



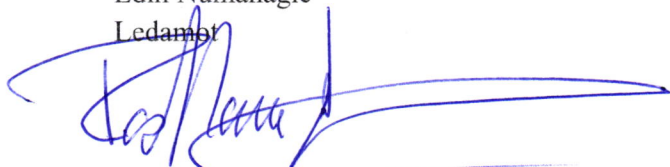
Bengt Hansson
Ledamot



Edin Numanagic
Ledamot



Jarl Ryberg
Ledamot



Rose-Marie Brundin
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Metropolen, org.nr 769628-5951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Metropolen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsförening Metropolen för år 2019 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 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 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 20 maj 2020


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor