



HSB Brf Metkroken i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Metkroken i Nynäshamn

Org.nr. 716421-2479

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-09-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Metkroken 1 i Nynäshamn kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1991.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
76	bostäder (bostadsrätt)	7 898
1	föreningslokal	
76	bostadsförråd	
1	miljöstuga	
39	extra p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-25. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och 2 st. medlemmar via fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 77 st. röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Linda Blomberg
Joakim Andersson
Mia Tellholm
Jürgen Lättman-Masch
Barbro Gustavsson
IngaLill Bååth

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledmot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

Revisorer

Revisor har varit Jan Stenvad, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Fransen som sammankallande, samt Anders Hagen

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Ellevio/LOS Energi	Elavtal
Nynäs kommun	Vatten
SRV	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Som tidigare år har föreningen utfört 2 städdagar under året, samt även kräftskiva. Med varierande deltagarantal, det kan ju bli bättre!

Miljö, energi och klimat

- Vi har bytt låskolvar, då flera nycklar försvunnit och kvittenser har saknats.
- Vi har bytt och uppdaterat våra parkeringsplatser och dess avbärar räcken i området.
- Vi har bytt belysningen i backen upp mot Björnclos väg, så nu är all vår utebelysning med LED.

Kommande underhåll och investeringar 2020

- De sista fläktbytena, så alla medlemmar har den nya.
- Fullservice och genomgång av våra tvättstugor och dess maskiner.
- Uppdatering av våra gårdars lekplatser, med nya sandlådor och ny lekställning på gård 1
- Fasadmålning
- Eventuellt fönsterarbete

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 007 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 74 157 173 kr. Under året har föreningen amorterat 630 275 kr, med dagens amorteringstakt motsvarar det en amorteringsperiod på 118 år. 

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 114.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1014	1017	1024	1005	1005
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 146	-358	303	96	-224
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 007	1 007	997	997	997
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	326	331	326	249	234
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	143	137	145	151	138
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	237	240	245	280	308
Belåning /m ² totalyta, kr	9 389	9 469	9 513	9 566	9 620
Räntekänslighet %	9	9	10	10	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 843	2 651	2 759	2 530	2 375

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 218 990	0	2 650 995	-8 105 875	-358 336	8 405 774
<i>Resultatdisposition:</i>						
Reservering till yttre fond 2018			951 000	-951 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-1 759 206	1 759 206		
Balanserat i ny räkning				-358 336	358 336	
Årets resultat					1 145 788	
Belopp vid årets slut	14 218 990	0	1 842 789	-7 656 006	1 145 788	9 551 561

Resultatdisposition

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat -7 656 006

Årets resultat 1 145 788

Summa till stämmans förfogande -6 510 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -864 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 222 694

Balanseras i ny räkning -7 151 524 

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 8 008 069 8 030 367

Summa rörelseintäkter

8 008 069 8 030 367

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 967 350 -2 896 149

Övriga externa kostnader

Not 4 -314 533 -329 392

Underhåll enligt plan

Not 5 -222 694 -1 759 206

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -276 882 -238 165

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 206 999 -1 215 222

Övriga rörelsekostnader

Not 8 -1 564 -11 293

Summa rörelsekostnader

-4 990 021 -6 449 426

Rörelseresultat

3 018 048 1 580 941

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

608 1 249

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 872 868 -1 940 526

Summa finansiella poster

-1 872 260 -1 939 277

Årets resultat

1 145 788 -358 336

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	78 344 625	76 876 910
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 451 581	0
Inventarier och installationer	Not 11	33 510	2 708 223
Summa materiella anläggningstillgångar		80 829 716	79 585 134

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

80 830 216 **79 585 634**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 054	9 259
Avräkningskonto HSB		3 808 296	4 448 648
Övriga kortfristiga fordringar		82 532	82 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	280 100	238 390
Summa kortfristiga fordringar		4 182 982	4 779 136

Kassa		50	50
Bank	Not 14	0	542
Summa kassa och bank		50	592

Summa omsättningstillgångar

4 183 032 **4 779 728**

Summa tillgångar

85 013 248 **84 365 362**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

14 218 990

14 218 990

Fond för yttre underhåll

1 842 789

2 650 995

Summa bundet eget kapital

16 061 779

16 869 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 656 005

-8 105 875

Årets resultat

1 145 788

-358 336

Summa fritt eget kapital

-6 510 217

-8 464 211

Summa eget kapital

9 551 562

8 405 774

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

61 608 973

45 360 300

Summa långfristiga skulder

61 608 973

45 360 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 548 200

29 427 148

Leverantörsskulder

271 503

78 086

Aktuell skatteskuld

Not 16

115 130

107 582

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

28 794

36 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

889 086

950 113

Summa kortfristiga skulder

13 852 713

30 599 288

Summa skulder

75 461 686

75 959 588

Summa eget kapital och skulder

85 013 248

84 365 362

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 145 788	-358 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 206 999	1 215 222
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 352 786	856 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 198	62 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	132 373	-46 219
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 440 962	873 179
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 451 581	-16 785
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-24 086
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 451 581	-40 871
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-630 275	-346 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-630 275	-346 172
Årets kassaflöde	-640 894	486 136
Likvida medel vid årets början	4 449 190	3 963 054
Likvida medel vid årets slut	3 808 296	4 449 190

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 23-93 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 084 734 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. X

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 951 512	7 951 512
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 600	40 400
	Hysesintäkt övrigt	0	5 700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	600	600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 493	2 393
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	1 864	29 762
		8 008 069	8 030 367

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-358 878	-293 435
	El	-650 214	-606 006
	Vatten	-481 615	-476 243
	Renhållning	-116 333	-147 714
	TV, bredband, iptelefoni	-57 492	-52 927
	Obligatoriska besiktningar	0	-34 375
	Serviceavtal	-46 547	-16 500
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-303 131	-326 460
	Förvaltningskostnader	-361 519	-358 803
	Försäkringar	-124 036	-132 216
	Fastighetsskatt	-391 776	-390 656
	Övriga driftskostnader	-75 809	-60 815
		-2 967 350	-2 896 149

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 200	-8 900
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 522	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 787	-24 626
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 794	-19 609
	Konsulter	-58 938	-41 581
	Förbrukningsinventarier	-32 853	-45 118
	Medlemsavgifter HSB	-39 220	-39 220
	Stämma och styrelse	-17 166	-33 666
	Arrende, hyra, leasing	-111 052	-111 252
	Kundförluster m m	0	-5 421
		-314 533	-329 392

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll lokaler	0	-42 854
Underhåll tvättstuga	-14 700	-1 991
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-180 510	-229 504
Underhåll installationer	0	-914 955
Underhåll huskropp utvändigt	0	-32 306
Underhåll tak	0	-470 125
Underhåll mark och utemiljö	-27 484	-67 471
	-222 694	-1 759 206

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-112 005	-116 593
Vicevärdsarvode	-34 500	-34 500
Övriga arvoden	-43 000	-44 500
Medlemsaktiviteter	-25 000	-4 449
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-38 689	-34 623
Utbildning	-20 189	0
	-276 882	-238 165

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 184 767	-1 071 338
Markanläggningar	-9 892	-11 569
Installationer	0	-116 082
Inventarier	-12 340	-16 233
	-1 206 999	-1 215 222

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 564	-11 293
	-1 564	-11 293

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 154 897	86 154 897
Omklassificering från installation till byggnad	3 452 716	0
Ingående anskaffningsvärde mark	905 800	905 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	214 589	197 804
Omklassificering till inventarier	-56 518	16 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 671 484	87 275 286

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 355 888	-9 284 550
Omklassificering från installation till byggnad	-769 936	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 184 767	-1 071 338
Ingående avskrivningar markanläggningar	-42 487	-30 918
Omklassificering till inventarier	36 113	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 892	-11 569
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 326 857	-10 398 375

Utgående bokfört värde

	78 344 625	76 876 910
Bokförda värden byggnader	77 297 022	75 799 009
Bokförda värden mark	905 800	905 800
Bokförda värden markanläggningar	141 805	172 102

Fastighetsbeteckning: Metkroken 1

Taxeringsvärde

	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	29 960 000	17 136 000	47 096 000	47 096 000
Bostäder hyreshus	16 800 000	4 432 000	21 232 000	18 137 000
	46 760 000	21 568 000	68 328 000	65 233 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets investering byte ventilation	2 451 581	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 451 581	0

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	3 725 733	3 701 647
Årets anskaffning	0	24 086
Omklassificering från installation till byggnad	-3 452 716	0
Omklassificering till inventarier	56 518	0
Utgående anskaffningsvärden	329 535	3 725 733
Ingående avskrivningar	-1 017 510	-885 195
Omklassificering från installation till byggnad	769 936	0
Omklassificering till inventarier	-36 113	-132 315
Årets avskrivning	-12 339	0
Utgående avskrivningar	-296 026	-1 017 510
Utgående bokfört värde	33 510	2 708 223

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 100	238 390
	280 100	238 390

Not 14 Bank			
Swedbank		0	542
		0	542

Not 15 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		2,41%	2022-12-01	16 515 000	400 000
Stadshypotek AB		2,20%	2023-04-30	5 530 400	32 500
Stadshypotek AB		2,41%	2020-03-30	3 742 525	21 700
Stadshypotek AB		2,57%	2020-04-30	8 187 775	0
Stadshypotek AB		2,65%	2022-01-30	16 915 000	0
Stadshypotek AB		2,41%	2023-01-30	7 743 475	80 000
Stadshypotek AB		2,47%	2027-12-01	15 522 998	105 400
				74 157 173	639 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 608 973
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 558 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					70 959 173
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				97 012 000	97 012 000
Summa ställda säkerheter				97 012 000	97 012 000

Not 16 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		115 130	107 582
		115 130	107 582

Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Arbetsgivaravgifter		0	3
Övriga kortfristiga skulder		28 794	36 356
		28 794	36 359

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 502		76 639
Upplupna räntekostnader	239 155		236 445
Upplupen revision	9 200		8 474
Förutbetalda årsavgifter och hyror	579 619		576 379
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 610		52 176
	<u>889 086</u>		<u>950 113</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

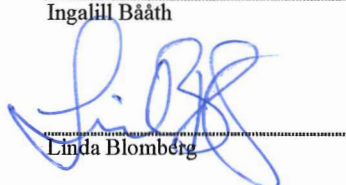
195 2020


Barbro Marianne Gustavsson


Ingalill Bååth


Joakim Andersson

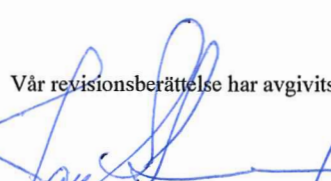

Jurgen Lättman-Masch

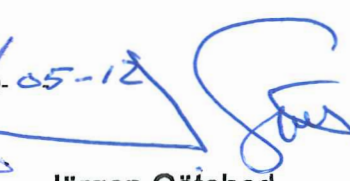

Linda Blomberg


Mia Tellholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

05-12


Jan Stenvad
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Metkroken i Nynäshamn, org.nr. 716421-2479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Metkroken i Nynäshamn för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Metkroken i Nynäshamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den 12 / 5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

