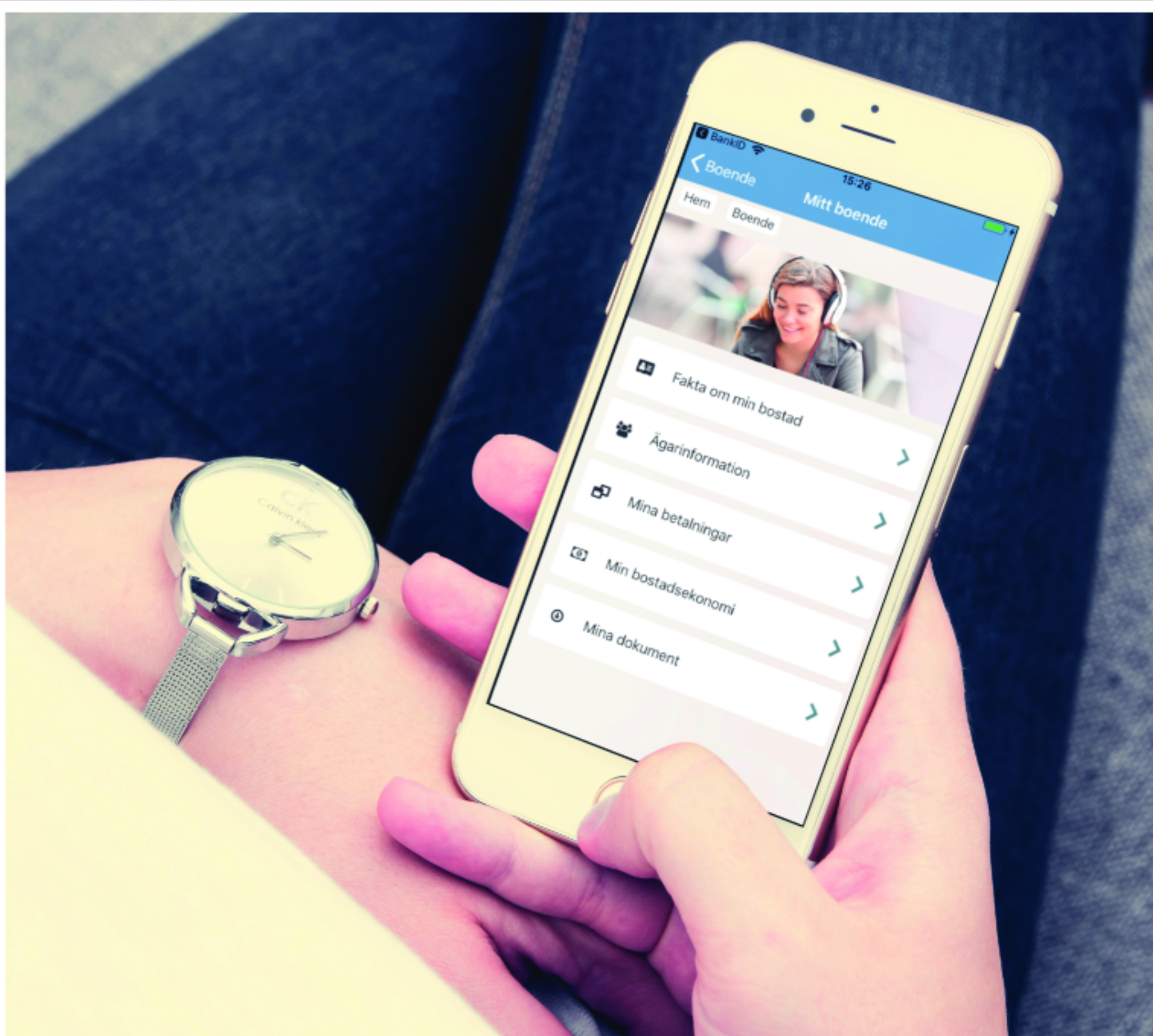




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Metaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Charlotte Gillhart	Ledamot
Pierre Ljungquist	Ledamot
Venus Shahriari	Ledamot
Francesca Hervorsdotter Östberg	Ledamot

Tommy Hällström	Suppleant
Malin Lilja	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Ericson	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Johan Kikas	
Anna Werner	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.
Extra föreningsstämma hölls 2019-01-23. Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långreven 15	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 148 m², varav 1 148 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2019

2018

1 584 326

1 464 432

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

857 791

843 974

Finansiella intäkter

20

5

Ökning av kortfristiga skulder

771 883

38 634

1 629 694

882 613

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

534 747

697 128

Finansiella kostnader

31 284

51 864

Ökning av materiella anläggningstillgångar

56 645

0

Ökning av kortfristiga fordringar

783 407

0

Minskning av långfristiga skulder

14 935

13 728

1 421 018

762 720

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 793 002

1 584 326

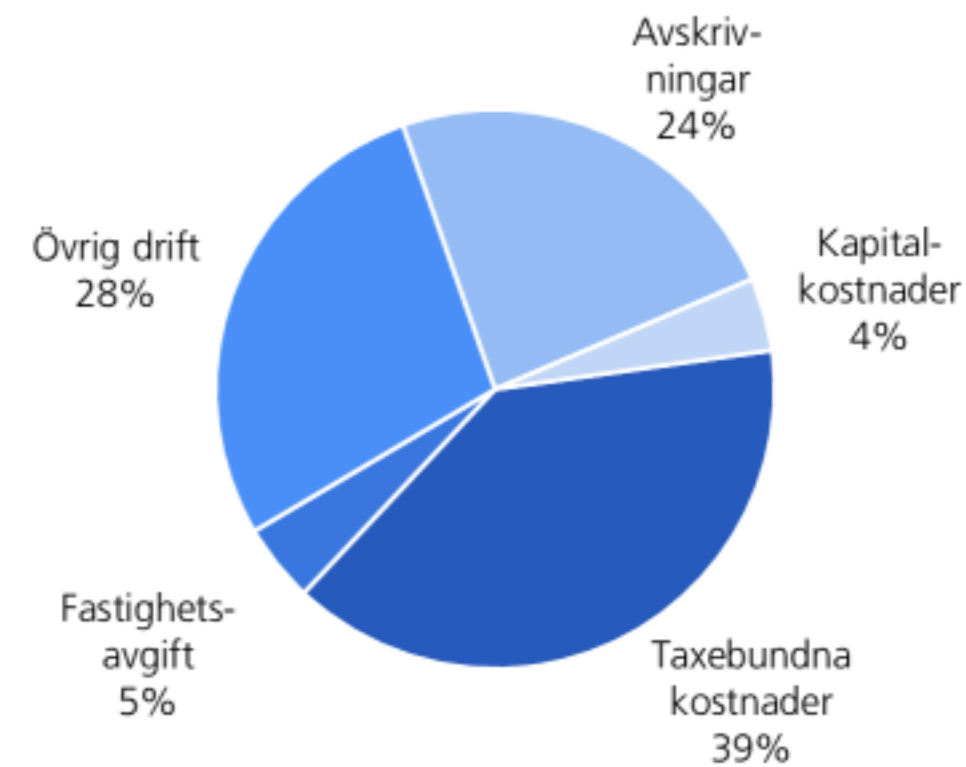
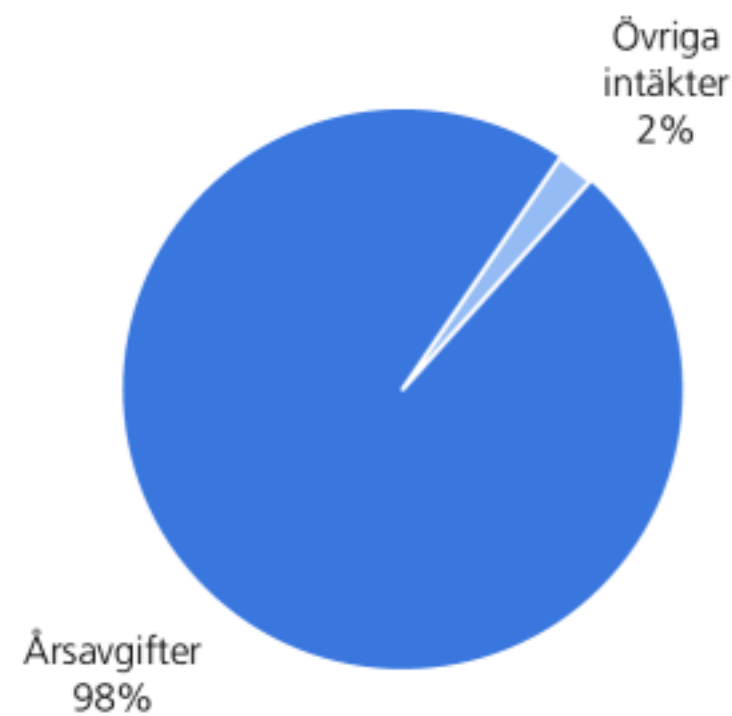
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

208 676

119 893

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeändring, januari 2019

Installation av fiberbroadband till samtliga lägenheter, november 2019

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 383	1 396	1 408	1 419
Elkostnad/m ² totalyta	30	27	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	173	168	167	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	45	83	84
Soliditet (%)	87	90	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	-81	35	-583
Nettoomsättning (tkr)	856	839	839	839

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 148 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 795 085	0	0	11 795 085
Upplåtelseavgifter	6 670 285	0	0	6 670 285
Fond för yttre underhåll	395 704	289 000	-74 496	181 200
S:a bundet eget kapital	18 861 074	289 000	-74 496	18 646 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 309 722	-289 000	-6 222	-2 014 499
Årets resultat	116 325	116 325	80 718	-80 718
S:a ansamlad förlust	-2 193 397	-172 675	74 496	-2 095 218
S:a eget kapital	16 667 677	116 325	0	16 551 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	116 325
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 020 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 000
summa balanserat resultat	-2 193 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 193 396
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	855 791	839 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	4 550
Summa rörelseintäkter		857 791	843 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-414 594	-575 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 011	-89 594
Personalkostnader	Not 6	-41 142	-32 403
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 455	-175 705
Summa rörelsekostnader		-710 202	-872 833
RÖRELSERESULTAT		147 589	-28 859
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 284	-51 864
Summa finansiella poster		-31 264	-51 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 325	-80 718
ÅRETS RESULTAT		116 325	-80 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark Not 8

16 557 953

16 733 409

Pågående byggnation Not 9

56 645

0

Summa materiella anläggningstillgångar

16 614 598

16 733 409

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

16 614 598

16 733 409

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

782 010

0

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10

1 799 683

1 589 610

Summa kortfristiga fordringar

2 581 693

1 589 610

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 581 693

1 589 610

SUMMA TILLGÅNGAR

19 196 291

18 323 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 465 370	18 465 370
Fond för yttre underhåll	Not 11	395 704	181 200
Summa bundet eget kapital		18 861 074	18 646 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 309 722	-2 014 499
Årets resultat		116 325	-80 718
Summa fritt eget kapital		-2 193 397	-2 095 218
SUMMA EGET KAPITAL		16 667 677	16 551 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 588 169
Summa långfristiga skulder		0	1 588 169
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 588 114	14 880
Leverantörsskulder		41 633	43 503
Skatteskulder		1 522	562
Övriga skulder		0	3 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	897 345	121 319
Summa kortfristiga skulder		2 528 614	183 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 196 291	18 323 018

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	30	30

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	839 429	839 429
Avgift andrahandsuthyrning	16 367	0
Öresutjämning	-5	-5
	855 791	839 424

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 000	4 550
	2 000	4 550

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	140	0
	Städning entreprenad	25 856	25 219
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Myndighetstillsyn	0	1 275
	Gård	2 745	2 278
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	1 357	1 367
		35 647	35 504
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 170
	Lås	0	3 994
	Elinstallationer	0	2 814
	Hiss	6 873	0
	Fönster	0	4 813
		6 873	16 791
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	26 938
	Tvättstuga	0	31 908
	VVS	0	106 250
		0	165 096
	Taxebundna kostnader		
	El	34 827	31 011
	Värme	198 630	193 325
	Vatten	25 760	30 435
	Sophämtning/renhållning	29 374	26 745
	Grovsopor	0	9 450
		288 591	290 966
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 838	30 546
	Kabel-TV	4 229	4 140
	Bredband	15 368	0
		50 435	34 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 048	32 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	414 594	575 131
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 725	11 500
	Föreningskostnader	1 209	595
	Fritids- och trivselkostnader	699	935
	Förvaltningsarvode	49 458	47 949
	Administration	2 027	1 416
	Korttidsinventarier	0	3 899
	Konsultarvode	13 893	5 375
		79 011	89 594

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	25 000
	Sociala kostnader	7 142	7 403
		41 142	32 403
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	115 440	115 690
	Förbättringar	60 015	60 015
		175 455	175 705
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 181 265	19 181 265
	Utgående anskaffningsvärde	19 181 265	19 181 265
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 447 856	-2 272 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 455	-175 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 623 312	-2 447 856
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 557 953	16 733 409
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 835 000	5 835 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	17 600 000
		39 200 000	30 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	30 200 000
		39 200 000	30 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation	56 645	0
		56 645	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 681	5 284
	Klientmedel hos SBC	1 793 002	1 584 326
		1 799 683	1 589 610

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	181 200	90 600
	Reservering enligt stadgar	289 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	90 600
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 496	0
	Vid årets slut	395 704	181 200

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,960 %	1 588 114	1 603 049	2020-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		1 588 114	1 603 049	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 588 114	-14 880	
			0	1 588 169	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 508 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER**2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

11 414 000

11 414 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**2019-12-31****2018-12-31**

Arvoden

20 000

19 000

Sociala avgifter

6 284

5 970

Avgifter och hyror

871 061

96 349

897 345**121 319****Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2020

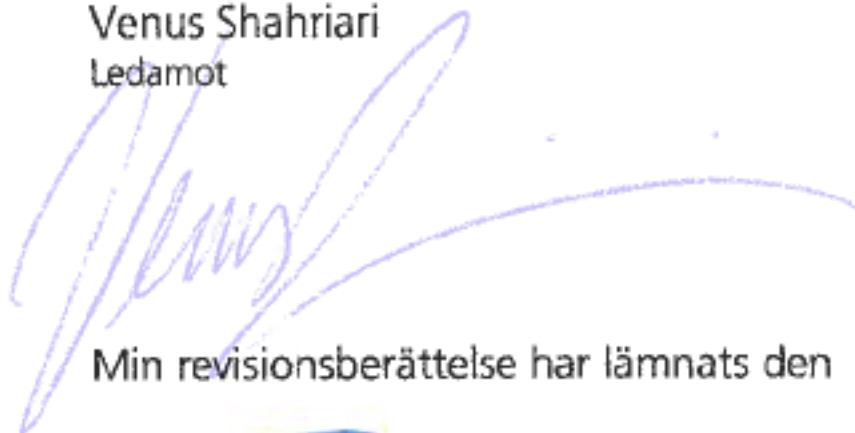
Ann-Charlotte Gillhart
Ledamot



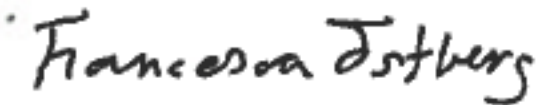
Pierre Ljungquist
Ledamot



Venus Shahriari
Ledamot



Francesca Hervorsdotter Östberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Thomas Ericson
Extern revisor /aukt. rev.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Metaren, org.nr 769605-2997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Metaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Metaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Uppsala den 19 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	839 000	839 429	839 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 367	0
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	2 000	13 000
	839 000	857 791	852 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-140	0
Städning entreprenad	-27 000	-25 856	-26 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-4 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 723	-3 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gård	-2 000	-2 745	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 357	-2 000
	-43 000	-35 647	-40 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-14 000	0	-30 000
Hiss	0	-6 873	0
Fasad	0	0	-10 000
	-14 000	-6 873	-40 000
Periodiskt underhåll			
Bredband	0	0	-75 000
	0	0	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-34 827	-29 000
Värme	-202 000	-198 630	-200 000
Vatten	-31 000	-25 760	-30 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-29 374	-27 000
Grovsopor	-10 000	0	-11 000
	-304 000	-288 591	-297 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 838	-28 000
Kabel-TV	-5 000	-4 229	-5 000
Bredband	0	-15 368	0
	-37 000	-50 435	-33 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 069	-33 048	-33 000
	-33 069	-33 048	-33 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 725	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 209	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-699	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 458	-49 000
Administration	-2 000	-2 027	-3 000
Konsultarvode	0	-13 893	0
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
	-67 000	-79 011	-71 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-26 000	-34 000	-26 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 142	-8 500
	-35 000	-41 142	-34 500

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-115 440	-116 000
Förbättringar	-61 000	-60 015	-61 000
	-177 000	-175 455	-177 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-710 069	-710 202	-800 500
RÖRELSERESULTAT	128 931	147 589	51 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-32 000	-31 284	-31 500
	-32 000	-31 264	-31 500
RESULTAT	96 931	116 325	20 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE