

2017

Årsredovisning

BRF METROPOL



Brf Metropol

Kallelse till föreningsstämma Brf Metropol

Datum och tid: Onsdag den 11 april kl. 18:00

Lokal: Föreningslokalen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisors suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 1. Beslut om antagande av ändringar och tillägg i stadgarna (förslag bifogas till kallelsen).
18. Stämmans avslutande

Styrelsen Brf Metropol

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Metropol

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

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 resultat 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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 1996-05-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Andersson	Ledamot
Gustav Fredriksson	Ledamot
Barbro Fredriksson	Ledamot
Eivind Versterlund	Ledamot
Marie Udén	Ledamot

Lars Erik Danielsson	Suppleant
Hans Pettersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustav Fredriksson, Barbro Fredriksson, Eivind Vesterlund, Lars Erik Danielsson och Hans Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö Ordinarie Extern Ernst & Young AB

Valberedning

Jan Grönblad Sammankallande
Birgitta Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-05

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nolby 41:2	1965	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 3 flerbostadshus.

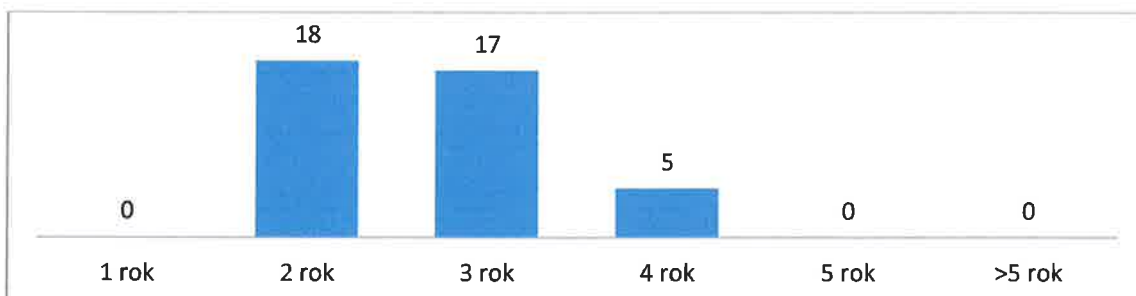
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 857 m², varav 3 072 m² utgör lägenhetsyta och 785 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bank	270 m ²	Tillsvidare
Restaurang	51 m ²	”
Blomsteraffär	240 m ²	”
Begravningsbyrå	116 m ²	”
Hyseslokal	108 m ²	Outhyrd

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningsrum
Styrelserum
Gymlokal
Snickeriverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerat individuella el-mätare	2017	Home Solution AB
Monterat 2 st höga toalettstolar	2017	Bergström VVS AB, hobby & gästrum
Byggt ett duschrum i mangelrummet	2017	Eget arbete
Installerat Bauer vattensystem	2017	Stenstans Värme & Sanitet
Byte golvbrunnar 12 A-B	2017	Tre Jonsson Bygg AB
Infodrat avloppsstammar 12 A-B	2017	Röranalys i Sundsvall AB
Byte samlingsbrunn och avloppsrör	2016	Åkerlund VA & Planering AB
Uppgradering till 3-fas el i lgh	2016-2017	Bravida
Inbyggnad av trapp mellan B-C	2015	Eget arbete
Byte belysning LED i trapphusen	2015	Bergströms El
Uteplats	2013	Byggt ett lusthus
Byte av enkelglas till isolerglas	2013	Blomsterfröknarnas affärslokal
Byte lägenhetsdörrar 12 A-E	2010	Daloc säkerhetsdörrar
Renovering balkonger	2005	Utbyggnad av befintliga balkonger
Nya balkonger	2005	6 st nya
Fönsterbyte	2001	
Installation av fjärrvärme	1995	
Omläggning av tak	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av droppvarnare	2018	
Installation av styrmatta	2018	För eventuella vattenläckage
Byte av lås system (nycklar & cylindrar)	2018	Lås & Maskinservice AB
Infodring av köksavloppsstammar	2018	10 A och 12 C-E
Gårdsplan	2018	Del asfaltering, kantsten & gräsmatta
Byte golvbrummar	2019	10 A och 12 C-E
Fasad	2019-2021	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Servanet
Teknisk förvaltning	Föreningen
TV-avtal	Sappa
El	EON
Fjärrvärme	Sundsvalls Energi
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 307 891	1 146 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 202 005	2 018 875
Finansiella intäkter	10	320
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 887
Ökning av långfristiga skulder	207 500	1 470 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 592
	2 409 515	3 655 674
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 714 233	2 665 128
Ökning kortfristiga fordringar	43 746	98 622
Anläggningstillgångar	146 250	0
Minskning av långfristiga skulder	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	276 228	0
	4 180 457	2 763 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	536 949	2 307 891
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 770 942	891 924

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 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

Föreningen har under året arrangerat sina traditionella " ärtsoppa med punsch "- samt surströmmingsbjudningar. Därutöver ordnades den traditionella julfesten med mat och kaffe samt julmusik och allsång. Naturligtvis höll man också det uppskattade lotteriet med många vinstbidrag från alla som deltog

Två höga toalettstolar inmonterades, en för hobbyrummet och en för gästrummet.

Föreningen har installerat Home Solutions mätsystem för individuell mätning av elförbrukningen.

Åtgärderna gjordes för att föreningen ska kunna gå över till den av stämman beslutade individuella betalningen av elförbrukningen.

" Elkostnaden " debiteras som ett separat tillägg " á 1 kr / kWh för varje kalendermånad med start fr o m den 11 juni. (Föreningen har tidigare haft " fri el ")

Infodringen av avloppsstammarna i 12 A och 12 B slutfördes..

Byte av golvbrunnarna som måste bytas i 12 A och 12 B slutfördes. I direkt anslutning till bytet gjordes också tillhörande åtgärder som måste göras på badrummets golv och väggar. Föreningen stod för kostnaden för tätningsskiktet och brunnarna

Möjlighet gavs att göra en engångsbetalning på kostnaden eller att delbetala á 300 kr / mån i 25 år.

Annan beklädnad (klinker och kakel) fick medlemmen bekosta själva (inkl arbete). I de fallen kunde Rot-avdraget användas.

Föreningen byggde ett duschrum i mangelrummet för att de som hade pågående arbeten i sina badrum skulle kunna duscha när de önskade. Duschen ska också kunna användas av de övernattande i gästrummet.

Toalett (gästrummets toalett) finns i närheten av duschrummet.

Bauer kemikaliefria vattenkvalitetsbehandlare för tappvattnet och värmesystemet har installerats. Systemet ökar livslängden på rören, ventilerna och elementen m m. genom att avlägsna rost och avlagringar.

Då systemets invändiga ytor som t ex elementens värme överförings ytor med tiden blir mer o mer fria från rost och avlagringar, så kan man normalt efter ca 2 år också uppnå en besparing av värmeenergiförbrukningen med ca 5-10%. (fjärrvärmeförbrukningen)

Uppgradering till 3-fasel till lägenheterna inklusive 3-fas fram till spisen och ugnen har slutförts. Åtgärden gjordes komplett med byte till automatsäkringar samt byte av alla kablage, strömbrytare och vägguttag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Medlemslokaler:4 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vi räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	494	464	450	433
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	57	351	410	401
Lån/ m ² bostadsrättsyta	1 647	1 587	1 185	1 194	1 049
Elkostnad/m ² totalyta	44	53	46	46	58
Värmekostnad/m ² totalyta	99	95	100	85	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	37	43	34	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	26	29	31	31
Soliditet (%)	-7	18	33	27	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 767	-1 011	61	-257	30
Nettoomsättning (tkr)	2 198	1 945	1 891	1 845	1 763

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 072 m² bostäder och 785 m² lokaler.

Förändring 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	455 155	0	0	455 155
Upplåtelseavgifter	385 405	0	0	385 405
Fond för yttre underhåll	1 180 223	75 120	-1 271 555	2 376 658
S:a bundet eget kapital	2 020 783	75 120	-1 271 555	3 217 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-656 926	-75 120	260 151	-841 957
Årets resultat	-1 767 161	-1 767 161	1 011 404	-1 011 404
S:a ansamlad förlust	-2 424 087	-1 842 281	1 271 555	-1 853 361
S:a eget kapital	-403 304	-1 767 161	0	1 363 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 767 161
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-581 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-75 120</u>
summa balanserat resultat	-2 424 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 180 223</u>
att i ny räkning överförs	-1 243 864

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 197 707	1 945 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 298	73 593
Summa rörelseintäkter		2 202 005	2 018 874
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 313 076	-2 391 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 428	-93 017
Personalkostnader	Not 6	-199 791	-180 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 942	-266 848
Summa rörelsekostnader		-3 886 238	-2 931 976
RÖRELSERESULTAT		-1 684 233	-913 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		10	320
Räntekostnader		-82 938	-98 622
Summa finansiella poster		-82 928	-98 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 767 161	-1 011 404
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-3 969 166	-3 030 278
ÅRETS RESULTAT		-1 767 161	-1 011 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 295 198	5 403 891
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 295 198	5 403 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 297 998	5 406 691
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 11	54 682	666 133
Förutbetalda kostnader	Not 12	24 345	0
Summa kortfristiga fordringar		79 027	666 133
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		536 949	1 677 038
Summa kassa och bank		536 949	1 677 038
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		615 976	2 343 171
SUMMA TILLGÅNGAR		5 913 973	7 749 862

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		840 560	840 560
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 180 223	2 376 658
Summa bundet eget kapital		2 020 783	3 217 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-656 926	-841 957
Årets resultat		-1 767 161	-1 011 404
Summa fritt eget kapital		-2 424 087	-1 853 361
SUMMA EGET KAPITAL		-403 304	1 363 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 987 500	5 780 000
Summa långfristiga skulder		5 987 500	5 780 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 14	40 000	30 000
Leverantörsskulder		113 862	350 334
Övriga skulder		0	22 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 915	203 620
Summa kortfristiga skulder		329 777	606 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 913 973	7 749 862

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	10 år	10 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	avskrivet	avskrivet
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Digitala individuella elmätare	25 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	1 544 055	1 359 166
Årsavgifter - lokaler	490 853	448 469
Hyror lokaler	0	11 230
Hyror parkering	40 300	36 900
Hyror förråd	25 024	24 874
Övriga debiterade avgifter	80 616	64 660
Elintäkter	16 869	0
Öresutjämning	-9	-18
	2 197 707	1 945 281
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Övriga intäkter	4 298	73 593
	4 298	73 593
Not 4 DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	3 375
Snöröjning/sandning	17 066	17 183
Städning	13 125	0
Gemensamma utrymmen	19 715	399
Gård	0	1 843
Serviceavtal	7 505	10 981
Förbrukningsmaterial	9 536	12 210
Fordon	939	2 068
	67 886	48 059
Reparationer		
Fastighets förbättringar	0	10 902
El	7 903	21 474
Tvättstuga	2 773	11 536
Lås	784	2 023
VVS	59 850	17 988
Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	0	1 025
Tak	0	10 597
	71 310	75 545

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	143 936
El	835 208	649 689
VVS	1 434 100	205 134
Mark, gård och utemiljö	0	127 610
Värmeanläggning	0	145 186
	2 269 308	1 271 555
Taxebundna kostnader		
El	168 930	204 006
Fjärrvärme	380 358	367 582
Vatten	136 914	143 435
Sophämtning	32 139	41 409
	718 341	756 432
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	58 327	56 785
Självrisk	0	66 400
Kabel-TV	45 824	34 368
Bredband	48 000	48 000
	152 151	205 553
Fastighetsskatt/avgift	34 080	34 080
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 313 076	2 391 224

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Telekommunikation	5 767	2 974
Juridiska kostnader	0	925
Inkassering avgift/hyra	0	1 700
Ersättningar till revisor	9 000	8 750
Föreningskostnader	7 305	6 737
Fritids- och trivselkostnader	3 591	12 226
Ekonomisk förvaltning	55 698	42 943
Administration	29 377	6 272
Förbrukningsinventarier	1 795	2 990
Konsultarvoden	0	7 501
Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 600	0
Övriga externa kostnader	296	0
	118 429	93 017

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till kollektivanställda	108 978	97 809
	Styrelsearvoden	44 800	40 500
	Skattefria bilersättningar	555	401
	Sociala kostnader	45 458	42 178
		199 791	180 888
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	67 044,00	67 044,00
	Avskrivning förbättringar	187 898,00	199 804,00
		254 942,00	266 848,00
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 385 420	10 385 420
	Nyanskaffningar	146 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 531 670	10 385 420
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 981 530	-4 714 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-254 942	-266 848
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 236 472	-4 981 530
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 295 198	5 403 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	210 000	210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 451 000	7 451 000
	Taxeringsvärde mark	1 459 000	1 459 000
		8 910 000	8 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 860 000	7 860 000
	Lokaler	1 050 000	1 050 000
		8 910 000	8 910 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	204 289	204 289
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	204 289	204 289
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-204 289	-204 289
	Årets avskrivning enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-204 289	-204 289
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	39 746	21 352
	Skattefordran	14 936	13 928
	Klientmedel hos SBC	0	630 853
		54 682	666 133
Not 12	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Räntekostnader	3 304	0
	Ekonomisk förvaltning	3 625	
	Kabel-TV	11 816	0
	Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 600	0
		24 345	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 376 658	2 334 663
	Reservering enligt stadgar	75 120	75 120
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 271 555	-33 125
		1 180 223	2 376 658

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
		2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	2017-12-31
	Handelsbanken	2 000 000	2 000 000	2018-12-01	1,45%
	Handelsbanken	2 370 000	2 370 000	2021-12-01	1,44%
	Handelsbanken	1 410 000	1 440 000	2018-12-01	1,30%
	Handelsbanken	247 500	0	2018-02-09	1,30%
		6 027 500	5 810 000		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-40 000	-30 000		
		5 987 500	5 780 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 827 500 kr

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 813 300	5 045 300

Not 16 VÄSÄNTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den sista lediga parkeringsplatsen har blivit uthyrd fr o m den 1 februari. Nyinflyttade som har begärt att få två parkeringsplatser har bara kunnat tilldelas en plats då prioriteringen är att i första hand ordna en parkeringsplats för alla, medlemmar som anmäler att de vill hyra en eller två parkeringsplatser. Tilldelningen sker i turordning när det finns någon ledig plats.

Styrelsen arbetar med två olika alternativ för att kunna utöka antalet parkeringsplatser

Arbetet med köksavlopps- och badrumsvattenstammarna i resterande lägenheter påbörjades under vecka 4-5 2018. Arbetet startar med köksavloppsstammarna för lägenheterna i trappuppgången 12 C.

Preliminärt är köken avstängda i 4 dagar per köksstam. Arbetet förväntas ta 2 - 3 veckor för hela "porten". Därefter tas toalett avloppsstammen i porten. Arbetet kör igång med hus 10 A när hus 12 C är klart.

Droppvarnare kommer att installeras för att minska risken för vattenskador. Arbetet görs som eget arbete under vintern.

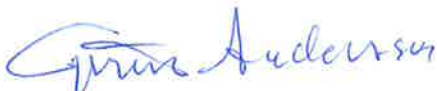
Byte av låssystem (nycklar och cylindrar) kommer att ske under våren 2018.

Gårdsplanen blev till stor del illa åtgången vid bytet av samlingsbrunnen och avloppsroret under sommaren 2016. Den förstörda delen av gräsmattan kommer att åtgärdas komplett med kantstenar. Asfaltering av den skadade delen av gårdsplanen kommer att göras.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄLTER	2017-12-31	2016-12-31
	Styrelsearvode	4 800	0
	Sociala avgifter	678	0
	Ränta	7 245	7 338
	Förutbetalda avgifter & hyror	163 192	196 282
		175 915	203 620

Styrelsens underskrifter

KVISSLEBY den *1/3* 2018



Göran Andersson
Ledamot



Gustav Fredriksson
Ledamot



Barbro Fredriksson
Ledamot



Eivind Vesterlund
Ledamot



Marie Udén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den
2018

1/3



Maria Lugnö
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Metropol, org.nr 789200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Metropol för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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. Antagande 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 att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Metropol för år 2017-01-01 - 2017-12-31, 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 1 mars 2018



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget 2018

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 544 000	1 544 054	1 474 755
Årsavgift lokal	486 200	490 853	479 760
Hyror lokaler	0	0	0
Hyror parkering	40 000	40 300	38 400
Hyror förråd	25 000	25 024	25 024
	2 095 200	2 100 231	2 017 939
Övriga debiterade avgifter	78 800	80 616	64 416
Elintäkter	50 000	16 869	0
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	4 298	69 300
Övriga rörelseintäkter	128 800	101 774	133 716
Summa Rörelsens intäkter	2 224 000	2 202 005	2 151 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 066	-21 000
Städning enligt beställning	-3 000	-13 125	-1 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-19 715	-1 000
Gård	-3 000	0	-5 000
Garage	0	0	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-7 505	-7 600
Förbrukningsmateriel	-15 000	-9 537	-8 000
Fordon	-2 500	-939	-4 000
Fastighetskostnader	-61 500	-67 886	-51 600
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 773	0
Lås	0	-784	0
VVS	0	-59 850	0
Elinstallationer	0	-7 903	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	0
Tak	0	0	0
Reparationer	-50 000	-71 310	-50 000
Byggnad	0	0	0
VVS infordring stammar	-1 562 500	-1 434 100	-1 500 000
Värmeanläggning	0	0	0
Elinstallationer	0	-835 208	-600 000
Mark/gård/utemiljö - asfaltering	-150 000		0
Periodiskt underhåll	-1 712 500	-2 269 308	-2 100 000
El	-185 000	-168 930	-177 000
Värme	-386 000	-380 358	-400 000
Vatten	-151 000	-136 914	-130 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-32 139	-40 000
Taxebundna kostnader	-766 000	-718 341	-747 000

Budget 2018

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Försäkring	-60 000	-58 327	-58 000
Självrisk	0	0	0
Kabel-TV	-36 000	-45 824	-47 000
Bredband	-50 000	-48 000	-50 000
Övriga driftskostnader	-146 000	-152 151	-155 000
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-34 080	-34 080
Fastighetsskatt	-36 000	-34 080	-34 080
Tele- och datakommunikation	-3 000	-5 767	-3 000
Juridiska åtgärder	0	0	0
Inkassering avgifter/hyror	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 500	-9 000	-9 000
Föreningskostnader	-10 000	-7 305	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-3 591	-5 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-55 698	-45 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	0
Administration	-30 000	-29 377	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-1 795	0
Konsultarvode	0	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 600	-6 000
Övriga externa kostnader	0	-296	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-118 500	-118 428	-83 000
Lön - vaktmästare	-100 000	-108 978	-96 000
Styrelsearvode	-44 000	-44 800	-40 000
Kostnadsersättningar	-2 000	-555	0
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-41 496	-25 000
Fora	-5 000	-3 963	-5 000
Personalkostnader	-191 000	-199 791	-166 000
Byggnad	-67 100	-67 044	-67 100
Förbättringar	-195 600	-187 898	-189 748
Inventarier		0	-10 000
Avskrivningar	-262 700	-254 942	-266 848
Rörelsens kostnader	-3 344 200	-3 886 238	-3 653 528
RÖRELSERESULTAT	-1 120 200	-1 684 233	-1 501 873
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	0
Skattefria ränteintäkter	0	10	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	0	0
Utdelning korta placeringar	0	0	0
Ränteintäkter	0	10	0
Låneräntor	-109 000	-82 938	-120 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
Räntekostnader	-109 000	-82 938	-120 000
RESULTAT	-1 229 200	-1 767 161	-1 621 873

Fullmakt

ges till _____

för att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort _____ den ____ / ____ 20____

namnteckning

namnförtydligande

förening

lägenhet nr



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

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 kortfristiga 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!

Ulrica Lindkvist info@altorpet.com 070-256 37 93

