

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Metropol



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Metropol

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 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 om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och 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	
Birgitta Eriksson	Ledamot	entledigad från nov-16
Gustav Fredriksson	Ledamot	
Barbro Fredriksson	Ledamot	
Eivind Vesterlund	Ledamot	
Lars Erik Danielsson	Suppleant	
Marie Udén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Andersson och Birgitta Eriksson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-------------	------------------	------------------

Valberedning

Jan Grönblad
Ewa Knutsgård

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-20. Extra stämma med anledning av avslutande av inre reparationsfond och byte av golvbrunnar.

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 sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 3 flerbostadshus.

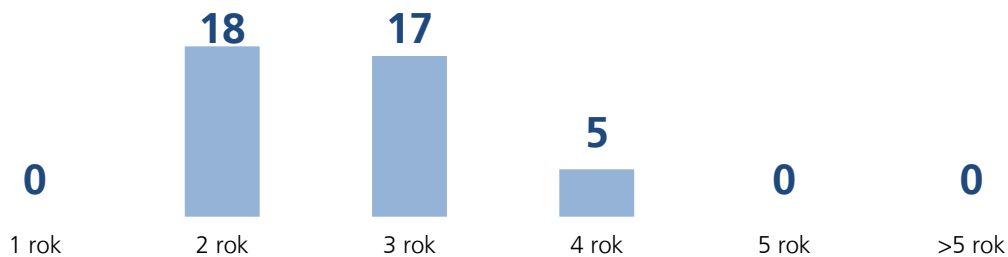
Värdeåret är 1965.

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	Tills vidare
Restaurang	51 m ²	"
Blomsteraffär	240 m ²	"
Begravningsbyrå	116 m ²	"
Hyreslokal	108 m ²	

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
Byte samlingsbrunn och avloppsrör	2016	Åkerlund VA och Planering AB
Uppgradering till 3-fasel i lägenheterna	2016 - 2017	Bravida
Inbyggnad av trapp mellan husen B & C	2015	Eget arbete
Byte belysning till LED i trapphusen	2015	Bergströms El
Uteplats	2013	Byggt ett lusthus
Byte av enkelglas till isolerglas	2013	Blomsterfröknarnas affärslokal
Byte lägenhetsdörrar 12 A-D	2010	Daloc säkerhetsdörrar
Renovering av balkonger	2005	Utökning av befintliga balkonger
Nya balkonger	2005	6 st nya samt utökning av befintliga
Fönsterbyte	2001	
Installation av fjärrvärme	1995	
Omläggning av tak	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ändra till 3 fas el	2016-2017	
Byte golvbrunnar och infodring avloppsrör i badrum	2017	12 a och b
Infodring av avloppstammar	2017	12 a och b
Byte golvbrunnar och infodring avloppsrör i badrum	2018	10 a och 12 c-e
Infodring av avloppstammar	2018	10 a och 12 c-e

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Servanet
Teknisk förvaltning	Föreningen
Tv-avtal	Sappa
El	EON
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
Ekonomiskt förvaltningsavtal från 2017	Altorpet Consulting

Föreningens ekonomi

3 % höjning från och med 2016-04-01

10 % höjning från och med 2016-10-01

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 13 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 415 968	1 146 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 018 875	1 961 091
Finansiella intäkter	320	422
Minskning kortfristiga fordringar	7 887	0
Medlemsinsatser	0	395 000
Ökning av långfristiga skulder	1 470 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	158 592	0
	3 655 674	2 356 513

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 665 128	1 522 075
Finansiella kostnader	98 622	112 033
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 071
Minskning av långfristiga skulder	0	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	420 022

2 763 750 **2 087 201**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

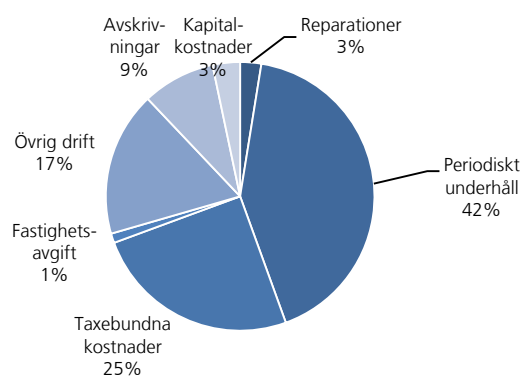
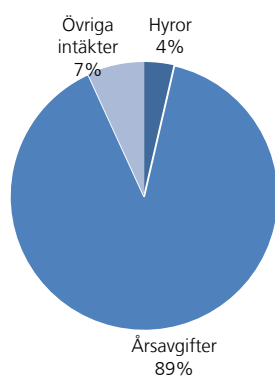
2 307 891 **1 415 968**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

891 924 **269 312**

*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 1 268 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

Ett händelserikt år har passerat:

Efter ett antal stopp i avloppet från bankhuset till uppsamlingsbrunnen på innergården vid 12C gjordes en filmning där det kunde konstateras att anläggningen var mycket dålig. Vi fick rådet att byta brunn och tillhörande avloppsrör till brunnen. Arbetet var lite komplicerat med stort djup och sand. Gården blev mycket illa medfaren med många olägenheter för oss boende. Nu återstår asfaltering.

Det har påbörjats uppgradering av 3-fasel i lägenheterna.

Ett försäkringsarbete har gjorts p.g.a. vattenskada.

Boulebanan togs bort enligt stämmobeslut och en torkvinda har införskaffats och placerats på boulebanans plats.

Vi hade Stefan Nilsson här som föreläste om bra mat varefter det avslutades med ärtsoppa och punch. Vi ordnade en utflykt till Stöde på besök hos Stefan Nilsson och Minnenas Café. Det var ett uppskattat inslag på trivselfronten.

Som tradition bjöds det även på surströmming och julfest ordnades med många vinstbidrag från alla som deltog.

Vår gemensamma lokal med träningsredskap har vi fixat till och är öppen för oss alla i föreningen.

Vi har beslutat att byta ekonomisk förvaltare. Från och med 2017 är det Altorpet Consulting och Ulrica Lindkvist som hjälper oss med ekonomin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:58
Tillkommande medlemmar:2
Avgående medlemmar:5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:55

Flerårsöversikt

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

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

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	455 155	0	0	455 155
Upplåtelseavgifter	385 405	0	0	385 405
Fond för yttre underhåll	2 376 658	75 120	-33 125	2 334 663
S:a bundet eget kapital	3 217 218	75 120	-33 125	3 175 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-841 957	-75 120	80 282	-847 118
Årets resultat	-1 011 404	-1 011 404	-47 157	47 157
S:a ansamlad förlust	-1 853 361	-1 086 524	33 125	-799 962
S:a eget kapital	1 363 857	-1 011 404	0	2 375 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 011 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-766 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-75 120</u>
summa balanserat resultat	-1 853 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

1 271 555

-581 805

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 945 281	1 891 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 593	69 925
Summa rörelseintäkter		2 018 875	1 961 091
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 391 224	-1 163 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 017	-138 980
Personalkostnader	Not 6	-180 888	-219 611
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 848	-266 848
Summa rörelsekostnader		-2 931 976	-1 788 924
RÖRELSERESULTAT		-913 102	172 168
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 622	-112 033
Summa finansiella poster		-98 302	-111 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 011 404	60 557
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		0	-13 400
		0	-13 400
ÅRETS RESULTAT		-1 011 404	47 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 403 891	5 670 739
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 403 891	5 670 739
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 406 691	5 673 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 817
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	666 133	1 453 868
Summa kortfristiga fordringar	666 133	1 456 685
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 677 038	2 450
Summa kassa och bank	1 677 038	2 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 343 171	1 459 135
SUMMA TILLGÅNGAR	7 749 862	7 132 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		840 560	840 560
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 376 658	2 334 663
Summa bundet eget kapital		3 217 218	3 175 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-841 957	-847 118
Årets resultat		-1 011 404	47 157
Summa fritt eget kapital		-1 853 361	-799 962
SUMMA EGET KAPITAL		1 363 857	2 375 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 780 000	4 310 000
Summa långfristiga skulder		5 780 000	4 310 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000	30 000
Leverantörsskulder		350 334	78 538
Övriga skulder		22 051	153 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	203 620	185 217
Summa kortfristiga skulder		606 005	447 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 749 862	7 132 674

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	2016	2015
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	5 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 359 166	1 271 975
Årsavgifter - lokaler	448 469	427 065
Hyror bostäder	0	23 841
Hyror lokaler	11 230	44 883
Hyror parkering	36 900	37 300
Hyror förråd	24 874	21 786
Övriga debiterade avgifter	64 660	64 294
Öresutjämning	-18	22
	1 945 281	1 891 166

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	73 593	69 925
	73 593	69 925

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 375	0
	Snöröjning/sandning	17 183	12 964
	Gemensamma utrymmen	399	1 327
	Gård	1 843	5 395
	Serviceavtal	10 981	6 988
	Förbrukningsmateriel	12 210	6 713
	Brandskydd	0	1 236
	Fordon	2 068	4 894
		48 059	39 517
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 902	625
	Brf Lägenheter	0	3 375
	Tvättstuga	11 536	5 059
	Entré/trapphus	0	14 988
	Lås	2 023	14 870
	VVS	17 988	13 124
	Elinstallationer	21 474	8 966
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 025	0
	Huskropp utvändigt	0	34 499
	Tak	10 597	0
	Fönster	0	14 024
		75 545	109 530
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	143 936	0
	VVS	205 134	0
	Värmeanläggning	145 186	0
	Elinstallationer	649 689	70 025
	Mark/gård/utemiljö	127 610	0
		1 271 555	70 025
	Taxebundna kostnader		
	El	204 006	178 475
	Värme	367 582	385 606
	Vatten	143 435	166 402
	Sophämtning/renhållning	41 409	38 402
		756 432	768 885
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 785	54 053
	Självrisk	66 400	0
	Kabel-TV	34 368	45 574
	Bredband	48 000	48 000
		205 553	147 627
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 080	27 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 391 224	1 163 484

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 974	2 787
	Juridiska Åtgärder	925	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 500
	Föreningskostnader	6 737	5 642
	Fritids- och trivselkostnader	12 226	5 677
	Förvaltningsarvode	42 943	41 262
	Administration	6 272	16 912
	Korttidsinventarier	2 990	0
	Konsultarvode	7 501	51 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 600
		93 017	138 980

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 500	53 900
	Löner	97 809	125 488
	Kostnadsersättningar	401	377
	Sociala kostnader	42 178	39 846
		180 888	219 611

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	67 044	67 044
	Förbättringar	199 804	199 804
		266 848	266 848

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 385 420	10 385 420
	Utgående anskaffningsvärde	10 385 420	10 385 420
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 714 681	-4 447 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 848	-266 848
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 981 530	-4 714 681
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 403 891	5 670 739
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	210 000	210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 451 000	6 233 000
	Taxeringsvärde mark	1 459 000	1 279 000
		8 910 000	7 512 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 860 000	6 480 000
	Lokaler	1 050 000	1 032 000
		8 910 000	7 512 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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 avskrivningar 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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	21 352	21 094
	Skattefordran	13 928	19 256
	Klientmedel hos SBC	630 853	1 413 518
		666 133	1 453 868
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 334 663	2 259 543
	Reservering enligt stadgar	75 120	75 120
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Omföring	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 125	0
	Vid årets slut	2 376 658	2 334 663

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,000 %	0	870 000	avslutat
	Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	2 000 000	2018-12-01
	Handelsbanken	1,440 %	2 370 000	1 470 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,300 %	1 440 000	0	2018-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 810 000	4 340 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			5 780 000	4 310 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 660 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 045 300	5 045 300

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med uppgraderingen av lägenheternas elmatning till 3-fas system har slutförts.

Ett nytt duschrum med duschkabin har iordningsställt i mangelrummet.

Inmontaget av Bauer vattenreningssystemen (för tappvattnet respektive för värmeledningssystemet) har slutförts.

Staminfodringen i B huset med dom erforderliga åtgärderna i badrummen har påbörjats. På grund av dom höga kostnaderna för badrumsåtgärderna måste vi avstå från att åtgärda A och C husen i år, men vi har kalkylerat med att vi skall kunna åtgärda dom år 2018 eller senast 2019.

Återställning och asfaltering av fastighetens gårdsplan skall utföras.

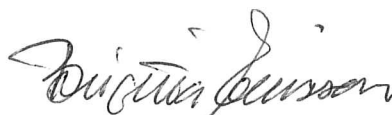
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	7 338	9 326
	Förutbetalda avgifter o hyror	196 282	175 891
		203 620	185 217

Styrelsens underskrifter

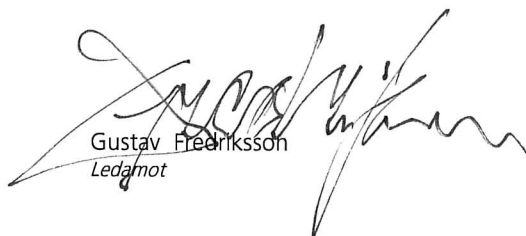
KVISSLEBY den 6 13 2017



Göran Andersson
Ledamot



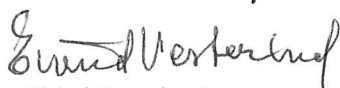
Birgitta Eriksson
Ledamot



Gustav Fredriksson
Ledamot

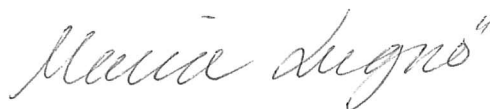


Barbro Fredriksson
Ledamot



Eivind Vesterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 13 2017



Maria Lugnö
Extern revisor



Building a better
working world

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 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 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall den 15 mars 2017

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor