

Förvaltningsberättelse för HSBs Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Metern9 och Vågskivan18 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-----------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 279 | 12641 |
| Hyresrätter | 0 | 0 |
| Lokaler | 2 | 507 |
| Parkering och garageplatser | 0 | 0 |

Antalet bostadsrätter är 279 av vilka ursprungligen 36 bestod av ett rum och kokvrå (1rkv), 170 av ett rum och kök (1rok) och 73 av två rum och kök (2rok). Nu är det efter ett antal sammanslagningar 230 lägenheter: 26 med 1rkv, 109 med 1rok, 53 med 2rok, 20 med 3rok, 18 med 4rok och 4 med 5rok.

Föreningens fastigheter är byggda 1926 resp 1927. Enligt taxbevis är byggnadsår angivet till 1929 och värdeår är 1930. Uppgifter om lokalytor baseras dels på kontrakt, dels på taxbevis.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

2018-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Genomfört och planerat underhåll

Inom de närmaste åren planeras upprustning av cykelförvaring (pågår), takreovering (pågår), genomgång av skadade avloppsrör och värmeledningsrör (pågår), Lagningar av förslitningsskador på portar (planeras till nästa sommar), uppfräschning av tvättstugor, åtgärder på Vågskivans gård för att marken sjunkit, dränering behöver göras om och fyllnadsmassa läggs i, OVK-åtgärder av olika slag främst för lägenheterna, rensning av avloppsstammar.

Pågående eller framtida underhåll

| <i>Tidpunkt</i> | <i>Byggnadsdel</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------------|--------------------|---|
| 2017-2019 | Taken | Plåtlagningar, målningar |
| 2018-2019 | Rör, ventiler | Lagningar, utbyten |
| 2018-2019 | Ventilation | OVK |
| 2018-2019 | Avloppsrör | Spolning |
| 2019-2020 | Mark, Vågskivan | Åtgärder för att förhindra skador på mark och mur |

Tidigare genomfört underhåll

| <i>Tidpunkt</i> | <i>Byggnadsdel</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------------|--------------------|--|
| 2015, 2017-2018 | Värmesystemet | Inreglering samt diverse lagningar |
| 2011-2018 | Trapphus | Målning |
| 2016-2017 | Bredband | Dragning av fiber och anslutning till bredband |
| 2016-2017 | Fönster | Målning |

Övriga väsentliga händelser

Det har varit gårdsfest, höst- och vårstädning av gårdarna. Vi har följt planerna på bebyggelse i Tjurbergsparken.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-02-22. Vid stämman deltog 48 medlemmar varav alla var röstberättigade, två genom ombud. Samt en extra stämman 2018-05-29 där nya stadgar antogs i andra läsning.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|--------------|
| Lars Kjelldahl | Ordförande |
| Astri Brandell Eklund | v ordförande |
| Ingela Andersson | sekreterare |
| Lars Arnberg | ledmot |
| Edward Lindenholst | ledamot |
| Pär Lindström | ledamot |
| Staffan Romberger | ledamot |
| Fredrik Wachtmeister | HSB-ledamot |
| Lennart Kjörling | Suppleant |
| Göran Vedin | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingela Andersson, Lars Kjelldahl, Staffan Romberger, Astri Brandell Eklund och Göran Vedin

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Kjelldahl, Staffan Romberger, Astri Brandell Eklund och Lennart Kjörling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Lars Stockstad | Föreningsvald ordinarie |
| Erik Jonsson | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter i HSB:s distriktsstämma för innerstaden

Föreningens representant i HSB:s distriktsstämma för innerstaden har varit Lars Kjell Dahl och Staffan Romberger med Astri Brandell Eklund och Lena Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Lena Andersson, Anders Johansson, Marianne Mossheden och Mia Ridderlind.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till och i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Inspektioner av fastigheterna genomförs löpande av styrelseledamöter och fastighetsskötare och en regelbunden stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen 2018-08-20

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen har 297 (295) medlemmar (förra årets siffra inom parentes). I 2 (3) fall innehar medlemmar mer än en lägenhet som inte har slagits samman. I 38 fall är 2 lägenheter sammanslagna och i 5 fall 3 lägenheter. Det är 92 (81) bostadsrätter som har mer än en innehavare. Under året har 21 (16) bostadsrätter bytt ägare. Vidare har tillstånd givits för uthyrning av 19 (21) lägenheter.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 9 762 969 | 9 622 635 | 9 516 022 | 9 194 589 | 9 097 734 |
| Resultat efter finansiella poster | - 855 816 | - 3 415 106 | 72 417 | 703 407 | 366 793 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 683 | 665 | 656 | 650 | 638 |
| Drift**, kr/kvm | 444 | 479 | 416 | 404 | 359 |
| Belåning, kr/kvm | 1 187 | 1 187 | 1 187 | 1 187 | 1 187 |
| Soliditet, % | 10 | 14 | 26 | 28 | 25 |

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

| | Medlemsinsatser | Yttre uh | Balanserat | Årets | |
|---|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| | Insatser | Uppl avgifter | fond | resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 401 550 | 605 300 | 1 825 503 | 3 377 380 | -3 415 106 |
| Reservering till yttre underhållsfond 2017/18 | | | 2 530 000 | -2 530 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond 2017/18 | | | -3 003 224 | 3 003 224 | |
| Balanserad i ny räkning Årets resultat | | | | -3 415 106 | 3 415 106 |
| Belopp vid årets slut | 401 550 | 605 300 | 1 352 279 | 435 499 | -855 816 |

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -37 725 |
| Årets resultat | -855 816 |
| Reservering till underhållsfond | -2 530 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | 3 003 224 |
| Summa till stämmans förfogande | -420 317 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -420 317 |
|--------------------------------|-----------------|

Förändringen av eget kapital under året är -855 817. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

| | | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| | | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 9 762 969 | 9 622 634 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -8 824 542 | -11 187 880 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -169 580 | -271 433 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -919 790 | -881 726 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -428 532 | -428 301 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-10 342 444</u> | <u>-12 769 340</u> |
| Rörelseresultat | | -579 475 | -3 146 706 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 936 | 2 975 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -277 278 | -271 374 |
| Summa finansiella poster | | <u>-276 342</u> | <u>-268 399</u> |
| Årets resultat | | -855 816 | -3 415 106 |

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm****Balansräkning** **2018-08-31** **2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 16 889 934 | 17 313 298 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 20 670 | 0 |
| | | <u>16 910 604</u> | <u>17 313 298</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 16 911 104 17 313 798

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 6 311 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 1 463 405 | 2 475 497 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 101 747 | 113 134 |
| | | <u>1 571 463</u> | <u>2 588 630</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 18 036 | 29 913 |

Summa omsättningstillgångar 1 589 499 2 618 543

Summa tillgångar **18 500 603** **19 932 341**

LH

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

| Balansräkning | | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 006 850 | 1 006 850 |
| Yttre underhållsfond | | <u>1 352 279</u> | <u>1 825 503</u> |
| | | 2 359 129 | 2 832 353 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 435 499 | 3 377 380 |
| Årets resultat | | <u>-855 816</u> | <u>-3 415 106</u> |
| | | -420 318 | -37 725 |
| Summa eget kapital | | <u>1 938 811</u> | <u>2 794 628</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>15 015 304</u> | <u>15 015 304</u> |
| | | 15 015 304 | 15 015 304 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 127 316 | 366 592 |
| Skatteskulder | | 42 907 | 37 529 |
| Övriga skulder | Not 15 | 11 796 | 14 708 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | <u>1 364 468</u> | <u>1 703 581</u> |
| | | 1 546 487 | 2 122 410 |
| Summa skulder | | <u>16 561 791</u> | <u>17 137 714</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>18 500 603</u> | <u>19 932 341</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2017-09-01 2018-08-31 | 2016-09-01 2017-08-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -855 816 | -3 415 106 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 428 532 | 428 301 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -427 284 | -2 986 805 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -83 260 | 51 083 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -575 922 | 278 345 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 086 466 | -2 657 377 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -25 838 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -25 838 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | -1 112 304 | -2 657 377 |
| Likvida medel vid årets början | 2 497 604 | 5 154 980 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 385 300 | 2 497 604 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringsskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,35 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

| Noter | 2017-09-01 2018-08-31 | 2016-09-01 2017-08-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 8 636 623 | 8 411 932 |
| Hyror | 1 013 760 | 995 517 |
| Övriga intäkter | 112 592 | 215 186 |
| Bruttoomsättning | <u>9 762 975</u> | <u>9 622 635</u> |
| Hyresförluster | -6 | -1 |
| | 9 762 969 | 9 622 634 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 340 812 | 328 947 |
| Reparationer | 1 175 567 | 2 017 410 |
| El | 288 091 | 297 124 |
| Uppvärmning | 1 974 202 | 1 896 610 |
| Vatten | 267 098 | 254 274 |
| Sophämtning | 262 751 | 274 302 |
| Fastighetsförsäkring | 192 050 | 174 590 |
| Kabel-TV och bredband | 368 876 | 253 716 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 467 649 | 447 103 |
| Förvaltningsarvoden | 449 205 | 310 227 |
| Övriga driftkostnader | 35 017 | 20 615 |
| Planerat underhåll | 3 003 224 | 4 912 962 |
| | 8 824 542 | 11 187 880 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 0 | 3 689 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 19 390 | 71 913 |
| Administrationskostnader | 62 034 | 68 695 |
| Extern revision | 21 275 | 20 713 |
| Konsultkostnader | 28 190 | 68 975 |
| Medlemsavgifter | 38 691 | 37 448 |
| | 169 580 | 271 433 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 134 400 | 132 900 |
| Revisionsarvode | 8 960 | 8 860 |
| Övriga arvoden | 97 595 | 67 940 |
| Löner och övriga ersättningar | 390 125 | 403 982 |
| Sociala avgifter | 168 427 | 166 853 |
| Uttagsbeskattning | 100 369 | 87 520 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 13 975 | 10 548 |
| Övriga personalkostnader | 5 939 | 3 123 |
| | 919 790 | 881 726 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 624 | 1 809 |
| Övriga ränteintäkter | 312 | 1 166 |
| | 936 | 2 975 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 275 901 | 271 074 |
| Övriga räntekostnader | 1 377 | 300 |
| | 277 278 | 271 374 |

LH

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

| Noter | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 31 790 637 | 31 790 637 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 378 750 | 378 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 169 387 | 32 169 387 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -14 856 089 | -14 432 725 |
| Årets avskrivningar | -423 364 | -423 364 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 279 453 | -14 856 089 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 16 889 934 | 17 313 298 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 107 000 000 | 107 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 628 000 | 4 628 000 |
| | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 195 000 000 | 195 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 4 144 000 | 4 144 000 |
| Summa taxeringsvärde | 310 772 000 | 310 772 000 |
| | | |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 24 693 | 24 693 |
| Årets investeringar | 25 838 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 531 | 24 693 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -24 693 | -19 756 |
| Årets avskrivningar | -5 168 | -4 937 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 861 | -24 693 |
| | | |
| Bokfört värde | 20 670 | 0 |
| | | |
| Not 9 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| | | |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| | | |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 96 141 | 7 806 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 367 264 | 2 467 691 |
| | 1 463 405 | 2 475 497 |
| | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 101 430 | 112 093 |
| Upplupna intäkter | 317 | 1 041 |
| | 101 747 | 113 134 |
| | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| | | |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 5 438 | 29 755 |
| Nordea | 12 598 | 158 |
| | 18 036 | 29 913 |

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm****Noter** **2018-08-31** **2017-08-31**

| Not 13 | Förändring av eget kapital | Medlemsinsatser | | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------|-----------------|
| | | Insatser | Uppl avgifter | | | |
| | Belopp vid årets ingång | 401 550 | 605 300 | 1 825 503 | 3 377 380 | -3 415 106 |
| | Resultatdisposition | | | -473 224 | -2 941 882 | 3 415 106 |
| | Årets resultat | | | | | -855 816 |
| | Belopp vid årets slut | 401 550 | 605 300 | 1 352 279 | 435 499 | -855 816 |

Not 14 **Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 426732 | 5,15% | 2019-03-01 | 1 015 304 | 0 |
| Swedbank | 2854050065 | 0,56% | 2018-11-28 | 2 500 000 | 0 |
| Swedbank | 2854050115 | 1,13% | 2019-11-25 | 7 500 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2856386509 | 0,56% | 2018-09-28 | 4 000 000 | 0 |
| | | | | 15 015 304 | 0 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 015 304Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 015 304**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 16 584 800 16 584 800**Not 15** **Övriga skulder**

| | | |
|--------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 5 700 | 7 700 |
| Källskatt | 6 096 | 7 008 |
| | 11 796 | 14 708 |

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 58 834 | 52 415 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 786 951 | 773 365 |
| Övriga upplupna kostnader | 518 683 | 877 801 |
| | 1 364 468 | 1 703 581 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

D.Y



HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

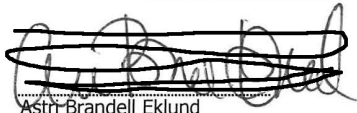
Noter

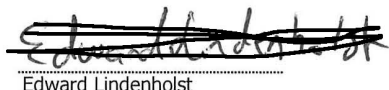
2018-08-31 2017-08-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

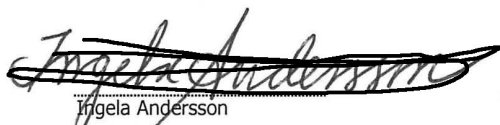
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

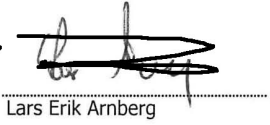
Stockholm, den 2019-01-26

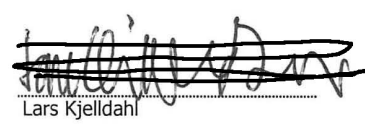

Astrin Brandell Eklund

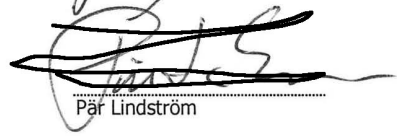

Edward Lindenholt

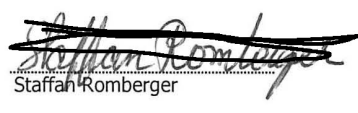

Fredrik Wachtmeister


Ingegärd Andersson


Lars Erik Arnberg


Lars Kjell Dahl


Pär Lindström


Staffan Romberger

Vår revisionsberättelse har 2019-01-28 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

64

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Metern i Stockholm, org.nr. 702001-4291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Metern i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Metern i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/11 2019

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor