

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Metis i Växjö
769620-6585

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Metis i Växjö, 769620-6585 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Metis 7, Växjö. På fastigheten har uppförts tre flerbostadshus innehållande 24 stycken lägenheter med en sammanlagd boyta på 1 934 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Hyressättning

Avgifterna för bostäder utgjorde 2019-01-01 -- 2019-12-31 i genomsnitt 602 (602) kr per kvm.

Skuldsättning

Skulden per kvm är 8881 (9195) kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter

Bengt Tolgén
Ulrika Karlsson
Gun Hartman
Fredrik Karlsson

Suppleanter

Andreas Persson

Under året har styrelsen hållit 8 stycken protokollförda sammanträden. Föreningsstämman hölls den 23 april 2019.

Not Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	22 461 000	446 000	537 297	300 308
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring föregående års resultat		71 000	229 308	-300 308
Årets resultat				347 162
Belopp vid årets slut	22 461 000	517 000	766 605	347 162

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	766 605
årets resultat	<u>347 162</u>
Totalt	1 113 767
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	72 000
balanseras i ny räkning	<u>1 041 767</u>
Summa	1 113 767

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 210 516	1 210 517
Övriga rörelseintäkter		15 729	11 090
Summa rörelseintäkter		1 226 245	1 221 607
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-417 885	-418 626
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-303 476	-303 476
Summa rörelsekostnader		-721 361	-722 102
Rörelseresultat		504 884	499 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 527	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 249	-201 398
Summa finansiella poster		-157 722	-199 197
Resultat efter finansiella poster		347 162	300 308
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		347 162	300 308
Skatter			
Årets resultat		347 162	300 308

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	40 492 096	40 787 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	51 287	59 835
Summa materiella anläggningstillgångar		40 543 383	40 846 859
Summa anläggningstillgångar		40 543 383	40 846 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 669	10 360
Övriga fordringar		48	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 268	36 623
Summa kortfristiga fordringar		39 985	47 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 149	883 679
Summa kassa och bank		882 149	883 679
Summa omsättningstillgångar		922 134	930 688
SUMMA TILLGÅNGAR		41 465 517	41 777 547

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 461 000	22 461 000
Underhållsfond		517 000	446 000
Summa bundet eget kapital		<u>22 978 000</u>	<u>22 907 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		766 605	537 297
Årets resultat		347 162	300 308
Summa fritt eget kapital		<u>1 113 767</u>	<u>837 605</u>
Summa eget kapital		<u>24 091 767</u>	<u>23 744 605</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>16 925 000</u>	<u>17 558 253</u>
Summa långfristiga skulder		16 925 000	17 558 253
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		48 753	88 045
Skatteskulder		16 512	16 044
Låneskulder	5	250 000	224 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>133 485</u>	<u>145 608</u>
Summa kortfristiga skulder		448 750	474 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 465 517</u>	<u>41 777 547</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition enligt den ekonomiska planen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	64 782	66 483
Värme	-753	-19 615
Vatten och avlopp	16 106	42 671
Renhållning	39 523	39 317
Snöhantering	24 467	26 400
Poolkostnader	36 768	47 570
Reparation och underhåll	37 964	17 191
Fastighetsförsäkring	17 257	20 038
Fastighetsskötsel avtal	46 500	69 424
Fastighetsskatt	16 512	16 044
Underhåll utemiljö	32 934	19 202
Självrisk	0	3 500
Styrelsearvode	13 452	0
Ersättning till revisor	8 000	8 000
Ekonomisk förvaltning	37 838	40 107
Övriga kostnader	26 534	22 294
Summa	417 884	418 626

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 392 167	42 392 167
	<u>42 392 167</u>	<u>42 392 167</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 605 143	-1 310 215
-Årets avskrivning enligt plan	-294 928	-294 928
	<u>-1 900 071</u>	<u>-1 605 143</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 492 096	40 787 024
Taxeringsvärde byggnader	24 200 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	3 143 000
	<u>29 400 000</u>	<u>22 743 000</u>

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 479	85 479
Vid årets slut	<u>85 479</u>	<u>85 479</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 644	-17 096
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 548	-8 548
Vid årets slut	<u>-34 192</u>	<u>-25 644</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 287	59 835

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	250 000	224 992
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 000 000	899 968
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	15 925 000	16 658 285
	<u>17 175 000</u>	<u>17 783 245</u>

Banklån	Belopp	Bundet till	Ränta 191231
Handelsbanken stadshypotek	5 900 000	2022-03-30	(3 år) 0,75%
Handelsbanken stadshypotek	5 975 000	2020-12-30	(stibor) 1,20%
Handelsbanken stadshypotek	5 300 000	2020-12-30	(stibor) 0,75%
	<u>17 175 000</u>		

I samband med villkorsändring av det tredje lånet gjordes en extra amortering på 370 749 kr.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 731 000	19 731 000
Summa ställda säkerheter	19 731 000	19 731 000

Underskrifter

Växjö den 2020-03-30



Fredrik Karlsson
Ordförande



Bengt Tolgén



Ulrika Karlsson



Gun Hartman

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Metis i Växjö
organisationsnummer 769620-6585**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Metis i Växjö för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Metis i Växjö för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö 30 mars 2020



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor