

Årsredovisning
för
Brf Måttbandet
769603-7717

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Måttbandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har vidare till ändamål att skapa en god boendemiljö och främja gemensamma aktiviteter för samtliga boende. Vidare ska föreningen understödja verksamheten i Kollektivhusföreningen Södra Station.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen förvärvade fastigheterna Måttbandet 1, 2 och 3 för ombildning till bostadsrätter 2010-05-19. Fastigheterna har adress Magnus Ladulåsgatan 23-27 och Timmermansgränd 1-3, Magnus Ladulåsgatan 15-21, Magnus Ladulåsgatan 7-13 och Lehusens gränd 2-4 i Stockholm. Lagfart har beviljats 2010-06-18. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt. Tomträttsavtalen löpte med oförändrad tomträttsavgäld till och med 2018-12-31. Tomträttsavgälden höjs stegvis från 2019-01-01, för att under 2023 ha nått sin nivå för den nya avgälden. Den kommer då att ha ökat från 2.736.500 per år till 5.124.000 per år.

Fastigheterna består av tre huskroppar med källarplan, bottenplan, 5-6 våningar samt vind. De innehåller 232 lägenheter, varav 219 bostadsrätter (93% av lägenheterna), 13 hyreslägenheter, 17 butiker och kontor, en förskola, en föreningslokal, två övernattningslägenheter samt förråd och tre tvättstugor. Den totala lägenhetsytan är cirka 18 599 kvadratmeter. Fastigheten Måttbandet 2 är ett kollektivhus med gemensamhetslokaler, bl.a. kök och matsal, samlingslokaler och lokaler för fritidsverksamhet. Verksamheten i Brf:s gemensamhetslokaler bedrivs av Kollektivhusföreningen Södra Station.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls på Timmermansgården den 25 maj 2020.
Styrelsen

2020-01-01- 2020-05-25

Ledamöter
PH Magnusson, ordförande
Håkan Nilsson
Astrid Hofslagare, kassör
Per Gustin, sekreterare
Dorothee Augustin
Emma Lundberg
Gunnar Fröberg
Helena Klaffert
Anna Thulin
Ann-Margret Dovhage

Suppleanter
Lars-Erik Svärdback
Patrik Forsberg

2020-05-25 2020-12-31

Ledamöter
PH Magnusson, ordförande
Håkan Nilsson
Astrid Hofslagare, kassör
Per Gustin, sekreterare
Emma Lundberg

Suppleanter
Lars-Erik Svärdback
Jesper Vang
Fredrik Boqvist

Gunnar Fröberg
Helena Klaffert
Anna Thulin
Ann-Margret Dohage
Johan Brottsjö

Representanter i styrelsen enligt 28 § i stadgarna:

För Kollektivhusföreningen Södra Station: Lars Eriksson och Johan Hallström valdes som representant för hyresgästerna.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB med Jan-Ove Brandt som suppleant har varit revisorer. Ingrid Sillén har varit föreningsrevisor och suppleant som valda revisorer var Britta Sjöblom under perioden 2020-01-01 till 2020-05-25 och Dorothée Augustin under perioden 2020-05-25 till 2020-12-31.

Valberedning

Anna Holmgren (sammanställande), Niklas Hansson och Númi Östlund.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har varit indelad i utskott för att förbereda och genomföra styrelsebeslut samt i vissa fall besluta inom utskottets verksamhetsområde. Under 2020 har följande utskott varit verksamma: Boendetsutskottet, Ekonomiutskottet och Teknikutskottet. I tillägg till utskottens arbete har arbetsgrupper, både med och utan styrelserepresentanter, bedrivit verksamhet inom sina resp. områden. Aktiva arbetsgrupper under året har varit gårdsgruppen för samvaro och trivsel på gården och odling av odlingslotterna kring grillplatsen, cykelgruppen som städar och håller ordning i föreningens cykelförråd och gymgruppen som ansvarar för bostadsrättsföreningens gym, där alla medlemmar har möjlighet att träna.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Arvoden till styrelsen

Föreningsstämman har beslutat att styrelsen får disponera ett belopp på 1500 kronor per år och lägenhet, vilket blir totalt 348 000 kronor exklusive sociala avgifter, för arvoden.

Administrativ förvaltning och fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal om administrativ förvaltning och fastighetsförvaltning med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Förvaltaren har fortlöpande rapporterat vid styrelsens sammanträden.

Vita Fläcken AB har fortsatt ansvarat för och utfört föreningens städning. Sophämtningen har skötts av Veolia.

Samfälligheter

Föreningen är ansluten till Södra Stationsgaragens samfällighetsförening och Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening.

Fastighetsägarna i Stockholm

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Försäkring

Föreningen har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Information om försäkringen finns på föreningens hemsida.

Underhållsplan

En underhållsplan för både nära förestående och långsiktiga renoveringar och underhåll i fastigheterna styr insatserna för underhåll och investeringar och utgör ett grundläggande verktyg för styrelsen och förvaltaren.

Ekonomi

I samband med att Föreningen förvärvade fastigheterna 2010 ombildades omkring 85 procent av lägenheterna vilken innebar ett lånebehov på 122 miljoner kronor. Av dessa har 54 miljoner hittills amorterats och föreningens skuld uppgick vid årsskiftet till drygt 68 miljoner kronor. Föreningen hade vid årsskiftet 2020/21 en likviditet på drygt 15 miljoner kronor.

Under åren sedan ombildningen har föreningen investerat tungt i fastigheterna, investeringar som har varit nödvändiga och som åtminstone delvis kunnat finansieras med hjälp av sålda hyresrätter. Dessa investeringar har ofta inte kunnat skrivas av tillsammans med fastigheten, utan har genererat synbart höga underskott. För 2020 har dock föreningen ett positivt kassaflöde och resultatet före avskrivningar uppgår till drygt 1,4 miljoner kronor.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift	578	578	578	578	550
Lån/kvm Bostadsrättsyta, kr	3869	3 869	4 062	4 571	4 605
Räntekostnader/totala intäkter, %	3,6	3,9	3,7	3,9	3,8
Elkostnad/kvm totalyta, kr	49	63	55	55	63
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	60	65	61	52	41
El&Värme/kvm totalyta, kr	109	128	116	107	104
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	20	19	18	19	16
Lån/totala intäkter	3,7	3,7	4,0	4,5	4,7

Avgift till föreningen

Årsavgiften till föreningen har under året varit 578 kr per kvm.

Föreningslokaler

Under 2020 påbörjades arbetet med att bygga om tidigare styrelselokal till gästlägenhet.

Kommersiella lokaler

Föreningens kommersiella lokaler har till huvudsaklig del varit uthyrda under året. En större lokal var vakant under större delen av året men kunde efter anpassningar slutet av 2020 hyras ut till en ny hyresgäst. Utbrottet av covid-19 har inneburit svårigheter för flera av bostadsrättsföreningens kommersiella hyresgäster.

Stora projekt

Under 2020 fortsatte projektet för att förbättra luften i lägenheterna samt uppnå godkänd OVK. På grund av rådande Coronapandemin pausades projektet en tid och togs återigen upp i slutet av året. Projektet fortsätter in i 2021.

Samverkan med Kollektivhusföreningen Södra Station

Styrelsen har fortlöpande kontakt och gott samarbete med representanter för styrelsen för Kollektivhusföreningen Södra Station. Kollektivhusföreningen har också en representant som deltar utan rösträtt på styrelsesammanträden.

Information om vad det innebär att vara med i kollektivhusföreningens verksamhet finns på föreningens hemsida www.sodrastation.org. Framförallt handlar det om deltagande i matlag, vilket många upplever som både socialt och praktiskt. Alla boende i kvarteret kan vara medlemmar för 250 kronor per år, vilket glädjande nog allt fler upptäcker.

Gemensamhetslokalerna i Måttbandet 2, som gästlägenhet, matsal, kök och cafélokal sköts av Kollektivhusföreningen. Bostadsrättsföreningen står för kostnaderna för el, vatten och värme för samtliga gemensamma lokaler. Dessa kostnader ingår i bostadsrättsföreningens räkenskaper och särredovisas inte. Intäkterna från uthyrning av gästlägenheten i Måttbandet 2 tillfaller Kollektivhusföreningen efter avdrag för Einar Mattssons kostnader för debitering av hyra för gästlägenheten via ordinarie hyres- eller avgiftsavi.

Styrelseinformation

Styrelsen om verksamheten på hemsidan www.mattbandet.se. Styrelsen delar också ut en del viktigare information i postlådorna och dessutom lägger styrelsen upp texter på informationstavlorna.

Under året har styrelsen fortsatt använda Facebook som kommunikationskanal, eftersom styrelsen där kan ge information på en kanal där många av våra medlemmar finns dagligen. I mars 2021 hade facebook-gruppen "Brf Måttbandet" 273 medlemmar.

Södrastationsgaragens Samfällighetsförening

BRF Måttbandet är formellt ägare av Garage B på Lehusens Gränd och är delägare till cirka en tiondel i garagesamfälligheten som finns på Södra Station.

Vår representant i Garagesamfällighetens styrelse under 2020 var Björn Lindquist.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 311 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 329 personer.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 740	18 198	17 900	17 797	16 791
Resultat efter finansiella poster	-3 116	-5 951	-10 280	-3 977	-3 385
Soliditet (%)	85	85	85	84	84

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 574 698	33 683 280	3 350 536	-53 442 806	-5 950 904	435 214 804
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	-6 950 904	5 950 904	0
Årets resultat					-3 116 133	-3 116 133
Belopp vid årets utgång	457 574 698	33 683 280	4 350 536	-60 393 710	-3 116 133	432 098 671

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-60 393 710
årets förlust	-3 116 133
	-63 509 843
behandlas så att avsättes till yttre fond i ny räkning överföres	1 000 000
	-64 509 843
	-63 509 843

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	18 740 191	18 198 451
Summa rörelseintäkter		18 740 191	18 198 451
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-15 795 835	-18 143 427
Övriga externa kostnader	5	-353 963	-292 842
Personalkostnader och arvoden	6	-465 947	-432 323
Avskrivningar		-4 559 570	-4 559 571
Summa fastighetskostnader		-21 175 315	-23 428 163
Rörelseresultat		-2 435 124	-5 229 712
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 009	-721 192
Summa finansiella poster		-681 009	-721 192
Årets resultat		-3 116 133	-5 950 904

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	480 832 863	485 065 929
Inventarier, maskiner och installationer	8	8 443 866	8 770 370
Summa materiella anläggningstillgångar		489 276 729	493 836 299
Summa anläggningstillgångar		489 276 729	493 836 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 244	9 065
Övriga fordringar		1 974	64 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 402 230	1 302 568
Summa kortfristiga fordringar		1 458 448	1 375 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 840 108	14 630 920
Summa kassa och bank		15 840 108	14 630 920
Summa omsättningstillgångar		17 298 556	16 006 654
SUMMA TILLGÅNGAR		506 575 285	509 842 953

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 257 978	491 257 978
Fond för yttre underhåll		4 350 536	3 350 536
Summa bundet eget kapital		495 608 514	494 608 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-60 393 710	-53 442 806
Årets resultat		-3 116 133	-5 950 904
Summa fritt eget kapital		-63 509 843	-59 393 710
Summa eget kapital		432 098 671	435 214 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	68 462 500	68 462 500
Övriga skulder		1 567 629	1 016 864
Summa långfristiga skulder		70 030 129	69 479 364
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 768 738	2 418 435
Skatteskulder		241 698	151 106
Övriga skulder		412 197	451 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 023 852	2 127 320
Summa kortfristiga skulder		4 446 485	5 148 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		506 575 285	509 842 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningssvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 210 932	10 210 932
Hyror	7 275 032	7 772 249
Övriga intäkter	1 254 227	215 270
	18 740 191	18 198 451

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 171 351	1 389 027
Reparationer	1 325 667	1 413 147
Planerat underhåll	3 012 737	5 258 935
Förvaltningsarvode	1 143 820	1 266 868
Försäkring	410 513	379 969
Fastighetsskatt	961 528	949 464
El	1 060 619	1 350 744
Uppvärmning	1 300 831	1 387 229
Vatten	429 962	410 405
Sophämtning	757 805	474 514
Kabel-TV och bredband	169 494	161 945
Tomträttsavgäld	4 045 000	3 686 000
Övriga driftskostnader	6 508	15 179
	15 795 835	18 143 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revision	28 724	24 550
Administrationskostnader	186 229	201 215
Bankkostnader	12 100	11 839
Konsultarvoden	126 911	55 238
	353 964	292 842

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvoden	370 488	342 025
Sociala avgifter	95 459	90 298
	465 947	432 323

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 692 730	516 692 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 692 730	516 692 730
Ingående avskrivningar	-31 626 801	-27 393 735
Årets avskrivningar	-4 233 066	-4 233 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 859 867	-31 626 801
Utgående redovisat värde	480 832 863	485 065 929
Taxeringsvärden byggnader	263 000 000	263 000 000
Taxeringsvärden mark	436 000 000	436 000 000
	699 000 000	699 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 470 939	11 470 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 470 939	11 470 939
Ingående avskrivningar	-2 700 569	-2 374 064
Årets avskrivningar	-326 504	-326 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 027 073	-2 700 569
Utgående redovisat värde	8 443 866	8 770 370

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,15	2025-04-16	19 000 000
Nordea	0,75	2022-06-17	4 962 500
Nordea	1,33	2024-04-17	12 000 000
Nordea	0,55	2021-09-15	15 000 000
Nordea	0,80	2023-10-18	17 500 000
			68 462 500

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm

Per Henrik Magnusson
Ordförande

Ann-Margaret Dovhoge

Johan Brottsjö

Gunnar Fröberg

Anna Thulin

Håkan Nilsson

Helena Klaffert

Emma Lundberg

Astrid Hofslagare

Per Gustin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ingrid Sillén
Revisor