

ÅRSREDOVISNING
bostadsrättsföreningen Metern
för året 2019-09-01 – 2020-08-31
Kallelse till stämman 2021 delas ut separat



Nils Lindberg, vicevärd i Metern 1926-1944, och Sven Wallanders förste medarbetare på HSB samt Brita Hörlin, en av konstnärerna som gjorde dekorationer i Metern när huset var nytt.

Nils var också senare aktiv i Metern under 60- och 70-talen som styrelsemedlem.

Nils och Brita möts igen 1977 tillsammans med två styrelsemedlemmar från Metern.

På fotona står Nils och Brita i trapphuset i uppgång 9 resp uppg 11. De gick också runt och tittade in i alla de andra trapphusen.

Brita Hörlin var skulpttris och gjorde reliefer och dörrstuckaturer i en rad HSB-hus under 1920-talet. I vårt hus har hon alltså gjort arbeten med pojken i uppg 9 och huvudena i uppg 11 (där vi vet att barn i huset stått modell för bilderna).

Brita var lite besviken över att en del av hennes vitkalkade reliefer hade färglagts och att de ursprungliga dekorationsmålningarna hade målats över med en färgsättning som inte stämde med 20-talets, men tyckte ändå att det var roligt att återbesöka huset. Nils pratade om en fest med de som arbetade med huset på 20-talet. Brita hade inte samma minnen "tror du jag kommer ihåg en fest för 50 år sedan".



Org Nr: 702001-4291

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

Org.nr: 702001-4291

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



Org Nr: 702001-4291

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-09-01 - 2020-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Metern 9 och Vågskivan 18 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	279	12 642
Lokaler	5	507

Föreningens fastighet är byggd 1926 värdeår 1930.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Räcket från Vågskivan ner mot Assessorsgatan har höjts och samtidigt målats.

Räcket från Vågskivan ner mot norra granntomten har lyfts upp och målats.

Avloppet från ett stuprör på Vågskivan har lagats av staden.

Diverse trädgårdsarbete har genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Pågående	Mark	Åtgärder mot markfuktighet
Pågående	Vindar	Byte till branddörrar för att säkra brandskyddet
Pågående	Ventilation	OVK, nästan klart
2020 oktober	Tvättstugor	Byte av tvättmaskiner
2020-2021	Tvättstugor	Målningsarbeten
2021-2023	Lägenhetsdörrar	Förstärkning/byte för brand, ljud, inbrott

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Värmsystemet	Inreglering samt diverse lagningar
2016-2017	Bredband	Dragnings av fiber och anslutning till bredband
2016-2017	Fönster	Målning
2011-2018	Trapphus	Målning
2015	Blekingegatan	Värmeinreglering
2013-2015	Entréer	Renovering och rekonstruktion
2010	Fasad	Putsning
1990	El	Upprustning av elsystemet
1980	Stammar	Stambyte

07



Org Nr: 702001-4291

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Staden har presenterat ett förslag på bebyggelse i Tjurbergsparken strax utan Metern. Brf Metern har som sakägare lämnat ett omfattande yttrande baserat på text som skrivits av Karin Löfgren och Anna Englund. Yttrandet behandlades på ett medlemsmöte 22 oktober. Många boende och andra har skrivit egna yttranden.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-20. Vid stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Hallengren	Ledamot
Edward Lindenholst	Ledamot
Emelie Estibill Petersson	Ledamot
Fredrik Wachtmeister	HSB-ledamot
Ingela Andersson	Ledamot
Lars Erik Arnberg	Ledamot
Lars Kjelldahl	Ordförande
Magnus Lundin	Ledamot
Lennart Kjörting	Suppleant
Sven Erik Welin	Suppleant

Ny i styrelsen är Sven Erik Welin. Astri Brandell har lämnat styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingela Andersson, Anders Hallengren, Lars Kjelldahl och Emelie Petersson Estibill samt Sven Erik Welin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Kjelldahl, Ingela Andersson och Edward Lindenholst. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Stockstad	Föreningsvald ordinarie
Erik Johnsson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s distriktsstämma, innerstaden, har varit Ingela Andersson, Lars Kjelldahl och Emelie Petersson Estibill.

Lars Kjelldahl är också med i HSB Stockholms fullmäktige samt i valberedningen för distriktet.

Valberedning

Valberedningen består av av Marianne Mossheden (smk), Sandra Backlund, Robin Olsson och Behrouz Rahimzadeh.

Anställda

Föreningen har 2 anställda: en fastighetsskötare på 88 % tjänst och en extra anställd för administrativt arbete på deltid.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-12 och 2020-10-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. 07



Org Nr: 702001-4291

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 295 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 20 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	704	699	683	665	657
Totala intäkter kr/kvm	775	790	743	732	724
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	241	221	196	146	204
Belåning, kr/kvm	1 011	1 065	1 142	1 142	1 142
Räntekänslighet	1%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	440	464	443	477	415
Energikostnader kr/kvm	188	194	192	186	180

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

02



Org Nr: 702001-4291

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 193	10 391	9 763	9 623	9 516
Resultat efter finansiella poster	2 296	1 555	-856	-3 415	72
Soliditet	28%	18%	10%	14%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 192 554
Rörelsekostnader	- 7 800 359
Finansiella poster	- 95 950
Årets resultat	2 296 245
Planerat underhåll	+ 437 573
Avskrivningar	+ 428 532
Årets sparande	3 162 350
Årets sparande per kvm total yta	241

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	401 550	605 300	2 963 279	-2 031 318	1 555 250
Reservering till fond 2019			2 530 000	-2 530 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-437 573	437 573	
Balanserad i ny räkning				1 555 250	-1 555 250
Årets resultat					2 296 245
Belopp vid årets slut	401 550	605 300	5 055 706	-2 568 494	2 296 245

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-476 067
Årets resultat	2 296 245
Reservering till underhållsfond	-2 530 000
Ianspråktagande av underhållsfond	437 573
Summa till stämmans förfogande	-272 249

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-272 249
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande

02



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 192 554	10 391 192
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 224 163	-7 020 440
Övriga externa kostnader	Not 3	-212 340	-194 204
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-935 324	-1 049 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 532	-428 532
Summa rörelsekostnader		-7 800 359	-8 692 480
Rörelseresultat		2 392 195	1 698 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 688	1 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-98 638	-144 889
Summa finansiella poster		-95 950	-143 461
Årets resultat		2 296 245	1 555 250

07



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Balansräkning		2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 043 206	16 466 570
Inventarier och maskiner	Not 8	10 334	15 502
		<u>16 053 540</u>	<u>16 482 072</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 054 040</u>	<u>16 482 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 035	8 439
Övriga fordringar	Not 10	4 569 735	2 041 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	219 321	541 101
		<u>4 792 091</u>	<u>2 590 879</u>
Kassa och bank	Not 12	102 136	71 626
Summa omsättningstillgångar		<u>4 894 227</u>	<u>2 662 505</u>
Summa tillgångar		<u>20 948 267</u>	<u>19 145 077</u>

02



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 006 850	1 006 850
Yttre underhållsfond	5 055 706	2 963 279
	<u>6 062 556</u>	<u>3 970 129</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 568 494	-2 031 318
Årets resultat	2 296 245	1 555 250
	<u>-272 249</u>	<u>-476 067</u>
Summa eget kapital	<u>5 790 307</u>	<u>3 494 062</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>13 010 000</u>	<u>14 000 000</u>
	13 010 000	14 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 280 000	0
Leverantörsskulder	124 575	141 668
Skatteskulder	53 804	39 296
Övriga skulder	Not 15 62 726	13 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 626 855</u>	<u>1 456 487</u>
	2 147 960	1 651 015
Summa skulder	<u>15 157 960</u>	<u>15 651 015</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>20 948 267</u>	<u>19 145 077</u>



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 296 245	1 555 250
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 532	428 532
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 724 777	1 983 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	303 557	-353 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	216 945	104 528
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 245 279	1 734 580
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-710 000	-1 015 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-710 000	-1 015 304
Årets kassaflöde	2 535 279	719 276
Likvida medel vid årets början	2 104 576	1 385 300
Likvida medel vid årets slut	4 639 855	2 104 576

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



Org Nr: 702001-4291

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 styrelsen.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *02*



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 895 708	8 834 723
Hyror	1 039 301	1 087 423
Övriga intäkter	307 549	502 382
Bruttoomsättning	<u>10 242 558</u>	<u>10 424 528</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 004	-33 336
	10 192 554	10 391 192
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	507 252	521 335
Reparationer	1 090 691	1 352 257
El	231 219	286 630
Uppvärmning	1 946 901	1 975 812
Vatten	291 806	293 703
Sophämtning	317 703	292 658
Fastighetsförsäkring	238 460	214 164
Kabel-TV och bredband	334 288	336 442
Fastighetskatt och fastighetsavgift	489 968	498 951
Förvaltningsarvoden	315 473	296 155
Övriga driftkostnader	22 830	33 324
Planerat underhåll	437 573	919 009
	6 224 163	7 020 440
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 231	68 990
Administrationskostnader	87 110	50 913
Extern revision	23 000	22 363
Konsultkostnader	22 013	12 250
Medlemsavgifter	39 986	39 689
	212 340	194 204
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	141 900	136 499
Revisionsarvode	9 460	9 100
Övriga arvoden	94 679	94 875
Löner och övriga ersättningar	357 104	520 782
Sociala avgifter	173 741	145 195
Uttagsbeskattning	116 800	106 365
Pensionskostnader och förpliktelser	22 232	13 861
Övriga personalkostnader	19 408	22 627
	935 324	1 049 304
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 508	698
Övriga ränteintäkter	1 180	731
	2 688	1 428
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 413	144 593
Övriga räntekostnader	225	296
	98 638	144 889



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 702 817	-15 279 453
Årets avskrivningar	-423 364	-423 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 126 181	-15 702 817
Utgående redovisat värde	16 043 206	16 466 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	274 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
Summa taxeringsvärde	409 400 000	409 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 531	50 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 531	50 531
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 029	-29 861
Årets avskrivningar	-5 168	-5 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 197	-35 029
Bokfört värde	10 334	15 502
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 016	8 389
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 537 719	2 032 950
	4 569 735	2 041 339
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	218 224	207 989
Upplupna intäkter	1 097	333 112
	219 321	541 101

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 07



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	2 215	1 482			
Nordea	99 921	70 144			
	102 136	71 626			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2854050065	0,72%	2020-11-28	1 790 000	280 000
Swedbank	2854050115	0,52%	2020-11-28	7 500 000	0
Swedbank	2856386509	0,77%	2020-12-28	4 000 000	0
				13 290 000	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 010 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 890 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				15 492 100	16 584 800
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				280 000	0
				280 000	0
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				6 700	7 700
Källskatt				6 512	5 864
Övriga kortfristiga skulder				49 514	0
				62 726	13 564
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 937	19 137
Förutbetalda hyror och avgifter				789 205	779 383
Övriga upplupna kostnader				831 713	657 967
				1 626 855	1 456 487

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



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter

2020-08-31 2019-08-31

Stockholm, den 27/11-20

[Redacted]

Ingrid Andersson

[Redacted]

Lars Erik Arnberg

[Redacted]

Anders Hallengren

[Redacted]

Lars Kjeldahl

[Redacted]

Edward Lindenholst

[Redacted]

Magnus Lundin

[Redacted]

Emelie Estibill Petersson

[Redacted]

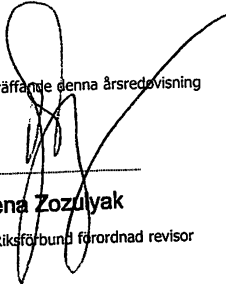
Fredrik Wachtmeister

Vår revisionsberättelse har 2020-12-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

[Redacted]

Lars Stockstad

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 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:

- företaget 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.

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 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 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 överträdelse 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 7/1 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars Stockstad
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

Stockholm, den 27/11-20

[Redacted signature]

Ingela Andersson

[Redacted signature]

Lars Erik Arnberg

[Redacted signature]

Anders Hallengren

[Redacted signature]

Lars Kjeldahl

[Redacted signature]

Edward Lindenholst

[Redacted signature]

Magnus Lundin

[Redacted signature]

Emelie Estibill Petersson

[Redacted signature]

Fredrik Wachtmeister

Vår revisionsberättelse har

2020-12-07

lämnats beträffande denna årsredovisning

[Redacted signature]

Lars Stockstad

Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Detta är en berättelse som kompletterar den formella förvaltningsberättelsen och är mera anpassad för medlemmarna som bor i Metern.

Föreningen HSB brf Metern i Stockholm med organisationsnummer 702001-4291 bildades den 7 december 1925 och registrerades den 19 december samma år. Den äger och förvaltar fastigheterna i kvarteret Metern 9, Helgagatan 36, uppgång 1–15 (även A–I, K–P) och kvarteret Vågskivan 18, Blekingegatan 27 och 29 i Stockholm. Föreningen äger även tomterna. Förvaltningsberättelsen avser året 1 september 2019–31 augusti 2020 men även sådant som hänt fram till berättelsen skrevs, har tagits upp (t.o.m. 31 december 2020).

Styrelse

Sedan den senaste årsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Lars Kjelldahl	ordförande
Emelie Petersson Estebill	vice ordförande
Ingela Andersson	sekreterare
Lars Arnberg	ledamot
Edward Lindenholtz	ledamot
Magnus Lundin	ledamot
Anders Hallengren	ledamot
Fredrik Wachtmeister	ledamot utsedd av HSB
Lennart Kjörling	ersättare
SvenErik Welin	ersättare
Karin Björnström	ledamot utsedd av HSB

Mandattiden löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma för de ordinarie ledamöterna Ingela Andersson, Anders Hallengren och Lars Kjelldahl samt för suppleanten Svenerik Welin

Under perioden har firmatecknare varit (förutom beslutsmässig styrelse) Ingela Andersson, Lars Kjelldahl, Edward Lindenholtz och Emelie Petersson Estebill, två i förening.

Revisorer

Sedan senaste årsstämman har Lars Stockstad varit föreningens revisor med Erik Jonsson som ersättare. Deras mandattid löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma. HSBs Riksförbund har utsett BoRevision AB att revidera Meterns verksamhet.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämmor med HSB Stockholms fjärde distrikt, Innerstaden, har under perioden varit Ingela Andersson, Lars Kjelldahl och Emelie Petersson Estebill. Ersättare har varit Lena Andersson och Lars Arnberg. Lars

Kjelldahl är vald till fullmäktige för HSB Stockholm samt till valberedningen för distrikt Innerstaden som Metern tillhör.

Valberedning

Valberedningen har sedan senaste årsstämman bestått av Marianne Mossheden (sammankallande), Sandra Backlund, Robin Olsson och Behrouz Rahimzadeh.

Sammanträden m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 20 februari 2020 i föreningens fritidslokal. Under bokföringsåret har styrelsen hållit 12 protokollförda möten. Utöver detta har styrelsen även sammankallats till icke protokollförda möten för att göra besiktning, diskutera ekonomi och underhåll m.m. samt träffats i mindre arbetsgrupper för att bereda särskilda frågor inför beslut.

Styrelsemedlemmar har deltagit i möten och andra arrangemang som ordnats av HSB. Personer från Metern har också besökt fastighetsmässor för att skaffa information om företag i branschen. Det ska dock sägas att antalet möten under det gångna året varit mycket begränsat av pandemin.

Löner, förvaltningsersättning och arvoden

Fastighetsskötare under året har varit Magnus Sandell, som är anställd med 87%. Förvaltningsassistent har varit Lisa Hammarberg Thörnqvist. Under en del av året har Fredrik Lindenholtz hanterat lägenhetsöverlåtelse. Årsstämman 1983 godkände det system som fortfarande tillämpas i Metern, där styrelseledamöter utöver traditionellt styrelsearbete även utför förvaltningsarbete mot ersättning. Årsstämman 2012 beslutade om ytterligare principer kring detta, bl.a. om ersättningsnivå för denna typ av förvaltningsarbete (200 kr/tim, 2016 höjt till 250 kr/tim).

Förvaltningssysslorna (vicevärdssysslorna) har varit uppdelade mellan Lars Kjelldahl, Lars Arnberg, Edward Lindenholtz och Ingela Andersson, vilka erhåller ersättning enligt timredovisning. En del förvaltningsarbete har under året också utförts av Magnus Lundin och Anders Hallengren.

Under 2020 har förvaltningsarbete motsvarande följande ersättningar utförts av styrelsemedlemmar: Lars Kjelldahl 13750 kr, Ingela Andersson 13750 kr, Lars Arnberg 7500 kr, Edward Lindenholtz 11375 kr, Anders Hallengren 4000 kr, Magnus Lundin 7750 kr

Enligt tidigare årsstämmbeslut är arvodet till styrelsen för det traditionella styrelsearbetet 3 x prisbasbeloppet och till revisorn 0,2 x prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet är 47 300 kr för år 2020. Styrelsen beslutar inom sig hur arvodet till styrelsen ska fördelas.

Fritidslokalansvarig har varit Hans Johansson, som får en ersättning om 500 kr per månad. Tvättstugeansvarig har varit Helena Hättestrand, som får en ersättning om 1 235 kr per månad. Anders Hallengren har särskilt ansvar för hobbyverkstaden.

De delar av den ekonomiska förvaltningen som sköts av HSB Stockholm regleras genom avtal som ger föreningen valfrihet när det gäller vilka tjänster som skall köpas in. När det gäller försäkringsskador tar styrelsen hjälp av förvaltningen på HSB Stockholm.

Hantering av ombyggnader i lägenheter utförs av en grupp bestående av Lars Arnberg, Lars Kjelldahl, Edward Lindenholtz och Magnus Sandell.

Ytterligare detaljer kring arvoden och löner framgår av resultaträkningen.

Fastighetsskötsel

Föreningens fastighetsskötare har varit Magnus Sandell. Städningen har skötts av städfirman Ekostäd AB med vilka två personer från Metern haft månatliga samtal under året. Trädgårdsfirman L.M. Park & trädgårdskonsult har under året skött större delen av gårdarnas underhåll. Vattning på Meterns gård görs delvis genom automatvattning, delvis av boende. Vågskivans gård har vattnats av boende. På Helgagatan har hämtning av matavfall införts. Det är mer än 100 hushåll som hämtat det "kit" som används. Årlig rensning har gjorts av cyklar baserat på märkning som ägaren ska ta bort för att visa att cykeln används. Borttagna cyklar ska enligt bestämmelserna förvaras i 6 månader innan föreningen får göra sig av med dem.

Sociala aktiviteter

I augusti hölls en fest på Meterns gård. Formerna påverkades av pandemin, men vi hade ändå Meternlopp runt gården samt underhållning av ett antal boende med uppskattade framträdanden av olika slag.

Liksom tidigare år har de boende skött om och städat Meterns och Vågskivans gårdar i början av våren respektive sent på hösten. Våren 2020 togs trädgårdsmöblerna ut, räfsades löv och på andra sätt gjordes gårdarna fina inför sommarens uteliv. Vid höststädningen togs trädgårdsmöblerna in, räfsades löv m.m. Viss röjning gjordes också på en del av vindarna. Bägge städningarna avslutades med kaffe och te.

Föreningens gemensamma lokaler: fritidslokal, bastu, dusch och badkar, motionsrum och hobbyverkstad har fortsatt använts flitigt, men med vissa restriktioner under detta år. Från januari 2021 får högst 8 personer vara i lokalen vilket troligen innebär att lokalen inte kommer att hyras ut annat än i undantagsfall. Styrelsen kommer kanske att passa på att genomföra renoveringar, främst av köksgolvet.

Fritidslokalen har varit uthyrd för privat bruk, normalt 1–2 gånger per veckoslut, vanligtvis för fester och barnkalas. Vid kvällsevenemang fredagar och lördagar kontrolleras städning och ev skador på lokalen efteråt.

Föreningen tackar alla som tagit initiativ till och/eller medverkat vid genomförandet av fritidsverksamheten.

1998 startades en bilpool i Metern. Denna är numera registrerad som separat ekonomisk förening. Den disponerar en bil som står i ett garage på Grindsgatan.

Medlemmar och lägenheter

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.

Föreningen har 297 medlemmar. I 2 (2) 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 bostadsrätter som har mer än en innehavare. Under året har 20 bostadsrätter bytt ägare. Vidare har tillstånd givits för 18 ansökningar om uthyrning.

Underhåll av byggnader och mark

Byggnader

Under de senaste åren har följande underhållsarbeten utförts och/eller förberetts: Arbetena med att renovera och utöka cykelkällarutrymmena invid uppg 15 har fortsatt.

Målning av plåt och skorstenar på taket i Metern som påbörjades under 2017 har avslutats.

OVK-besiktning av lägenheterna är ännu inte riktigt slutförd, men ska fortsätta med c:a 20 lägenheter.

Ombyggnader av lägenheter hanteras av styrelsen med en ombyggnadsgrupp bestående av Magnus Sandell, Lars Kjeldahl, Lars Arnberg och Edward Lindelholtz. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har bestämt regler för SBA (systematiskt brandskyddsarbete). Styrelsen har därför i trapphusen förbjudit lösa saker, som är brännbara eller försvårar framkomligheten. Detta gäller bl.a. barnvagnar som därför inte får förvaras i trapphusen/entréerna. Alternativa förvaringsutrymmen finns. Arbetet med att få de boende att bidra till att brandskyddsreglerna efterlevs fortsätter.

Arbete pågår vidare för att komma tillrätta med fuktskador i bottenplanet, uppg. 6–10, samt i Vågskivan mot Assessorgatan. Även fuktproblematik i grundmurar vid soprum försöker vi åtgärda.

Både Metern och Vågskivan har behållare för kompostering. I Metern hämtas numera matavfall av staden.

Lägenheterna

Lägenhetsombyggnader görs ofta i föreningen. Detta är angeläget och viktigt då gamla, dåligt underhållna våtutrymmen är det som oftast förorsakar vattenskador. Det är dock viktigt att ombyggnader görs på ett riktigt sätt, bl.a. enligt principerna i branschreglerna "Säker Vatten" och BKR (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV) rörande tätskikt och ventilation i badrum. Styrelsen har därför utarbetat anvisningarna för lägenhetsombyggnader. Styrelsen tar också hjälp från HSB med hantering av försäkringsskador, som normalt handlar om vattenskador. HSB hanterar då också fördelningen av kostnaderna.

Även för gamla våtutrymmen är det angeläget att vara uppmärksam på status av rör, tätskikt, ventilation mm.

Avflyttningskontrollen är från 2017 obligatorisk inför alla överlåtelser. Syftet är att identifiera tekniska brister och upplysa om nödvändiga åtgärder. Under hösten 2020 har vi dock pga pandemin skjutit upp dessa kontroller.

Planering för de närmaste åren

Föreningen har en underhållsplan som inkluderar ett kort perspektiv på fyra år, men också längre perspektiv på upp till 40 år. I våra gamla hus får vi vara beredda på att olika renoveringsbehov dyker upp. Ett exempel är vattenskador i grunden beroende på markfukt som sprider sig.

Information, övrigt

Information sätts upp i alla uppgångar. Diverse aktuella meddelanden delas också ut. En webbplats med samlad information om Metern finns. Ingela Andersson är redaktör för webbinformationen på <http://www.hsb.se/stockholm/metern/>. Medlemsbladet Metern ges ut några gånger om året, redaktionen består av Lars Kjelldahl och Ingela Andersson.

Hyresgäster

Södergruppen Arkitektkontor och dataföretaget Ecodromeda hyr kontorsutrymmen

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter för bostäder uppgick under perioden totalt till 8 895 708 kr. De uthyrda lokalerna gav föreningen 1 039 301 kr i intäkter.

Ekonomi

Under de senaste åren har avgifterna justerats på följande sätt
2016-01-01: 0 %, 2017-01-01: 2 %, 2018-01-01: 3%, 2019-01-01: 2%, 2020-01-01: 0%
Höjningar av avgiften beror på allmänt ökande kostnader samt revidering av underhållsbehoven. Kostnaderna för hantering av lägenhetsombyggnader har dock minskat genom att vi i större utsträckning tagit hand om det inom föreningen. Styrelsen har tagit hjälp med att se över lånen för att få bättre villkor. I styrelsens arbete med ekonomin ingår återkommande översyn av planen för underhåll som täcker de närmaste 40 åren. För att täcka det planerade underhållet beräknar styrelsen att 2,1 miljoner / år behöver avsättas till underhållsfonden.