



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-09-01 - 2019-08-31

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 fastigheterna 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	2	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 förändrats med 2 % från 2019-01-01.

Genomfört planerat underhåll

Under året har föreningen utfört trädgårdsarbete utöver den ordinarie trädgårdsskötseln, förbättring av takmålning och uppsättning av snörasskydd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
pågående	Mark	Åtgärder mot markfuktighet
pågående	Ventilation	OVK
2020-2021	Tvättstugor	Målning i tvättstugor
2020-2021	Dörrar	Byte av dörrar på vinden för att förbättra brandsäkerheten
2021-2023	Dörrar	Förstärkning av lägenhetsdörrar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Värmesystemet	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
2000	Tak	Byte av papp och läkt samt trapphusrenoveringar.
1990	El	Upprustning av elsystemet
1980	Stammar	Stambyte

Övriga väsentliga händelser

Staden arbetar med förslag på att bygga i Tjurbergsparken. Bostadsrättsföreningen är sakägare.

Föreningen har med hjälp av Lantbruksuniversitetet gjort en enkät bland de boende där 80-90% av de svarande är negativa till bebyggelse i parken.

oz

LE



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-21. Vid stämman deltog 41 dessutom deltog 12 personer (samboende, delägare).

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Hallengren	Ledamot
Astri Brandell Eklund	Ledamot
Edward Lindenholst	Ledamot
Fredrik Wachtmeister	HSB-ledamot
Ingela Andersson	Ledamot
Lars Erik Arnberg	Ledamot
Lars Kjelldahl	Ordförande
Pär Lindström	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Edward Lindenholst, Pär Lindström, Lars Arnberg och Lennart Kjörling.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingela Andersson, Lars Kjelldahl, Lennart Kjörling, Pär Lindström.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Representanter till distriktsstämman för innerstaden har varit Lars Kjelldahl, Staffan Romberger och Lena Andersson.
Lars Kjelldahl blev av distriktsstämman vald till HSB Stockholms fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Gutgard, Sandra Backlund, Marianne Mossheden och Mattias Schölin.

Anställda

Föreningen har 2 anställda: en fastighetsskötare 80 % och en extra anställd 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.

Stadqeenliq fastiqhetsbesiqkning qenomfördes i december 2018.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässiqt ansvar som möjliqt.

Social

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

02
LK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 299 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 29 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	699	683	665	657	650
Totala Intäkter kr/kvm	790	743	732	724	699
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	196	146	204	182
Belåning, kr/kvm	1 065	1 142	1 142	1 142	1 142
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	464	443	477	415	403
Energikostnader kr/kvm	194	192	186	180	177

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 bostadsrättens 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.

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 bostadsrättens 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.

07

LK



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 391 192	9 762 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 020 440	-8 824 542
Övriga externa kostnader	Not 3	-194 204	-169 580
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 049 304	-919 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 532	-428 532
Summa rörelsekostnader		<u>-8 692 480</u>	<u>-10 342 444</u>
Rörelseresultat		1 698 711	-579 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 428	936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-144 889	-277 278
Summa finansiella poster		<u>-143 461</u>	<u>-276 342</u>
Årets resultat		1 555 250	-855 816

02

LW



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 006 850	1 006 850
Yttre underhållsfond	2 963 279	1 352 279
	<u>3 970 129</u>	<u>2 359 129</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 031 318	435 499
Årets resultat	1 555 250	-855 816
	<u>-476 067</u>	<u>-420 318</u>
Summa eget kapital	<u>3 494 062</u>	<u>1 938 811</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>14 000 000</u>	<u>15 015 304</u>
	14 000 000	15 015 304
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	141 668	127 316
Skatteskulder	39 296	42 907
Övriga skulder	Not 14 13 564	11 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 456 487</u>	<u>1 364 468</u>
	1 651 015	1 546 487
Summa skulder	<u>15 651 015</u>	<u>16 561 791</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 145 077</u>	<u>18 500 603</u>

02

Lij

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm****Balansräkning** **2019-08-31** **2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	16 466 570	16 889 934
Inventarier och maskiner	Not 8	15 502	20 670
		<u>16 482 072</u>	<u>16 910 604</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 16 482 572 16 911 104

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 439	6 311
Övriga fordringar	Not 10	2 041 339	1 463 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	541 101	101 747
		<u>2 590 879</u>	<u>1 571 463</u>
Kassa och bank	Not 12	71 626	18 036

Summa omsättningstillgångar 2 662 505 1 589 499

Summa tillgångar 19 145 077 18 500 603

02

Lkj



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 1 337 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 555 250	-855 816
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 532	428 532
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 983 782	-427 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-353 730	-83 260
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	104 528	-575 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 734 580	-1 086 466
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-25 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-25 838
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 015 304	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 015 304	0
Årets kassaflöde	719 276	-1 112 304
Likvida medel vid årets början	1 385 300	2 497 604
Likvida medel vid årets slut	2 104 576	1 385 300

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

uz

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 834 723	8 636 623
Hyror	1 087 423	1 013 760
Övriga intäkter	502 382	112 592
Bruttoomsättning	<u>10 424 528</u>	<u>9 762 975</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 336	0
Hyresförluster	0	-6
	10 391 192	9 762 969
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	521 335	340 812
Reparationer	1 352 257	1 175 567
El	286 630	288 091
Uppvärmning	1 975 812	1 974 202
Vatten	293 703	267 098
Sophämtning	292 658	262 751
Fastighetsförsäkring	214 164	192 050
Kabel-TV och bredband	336 442	368 876
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	498 951	467 649
Förvaltningsarvoden	296 155	449 205
Övriga driftkostnader	33 324	35 017
Planerat underhåll	919 009	3 003 224
	7 020 440	8 824 542
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 990	19 390
Administrationskostnader	50 913	62 034
Extern revision	22 363	21 275
Konsultkostnader	12 250	28 190
Medlemsavgifter	39 689	38 691
	194 204	169 580
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	136 499	134 400
Revisionsarvode	9 100	8 960
Övriga arvoden	94 875	97 595
Löner och övriga ersättningar	520 782	390 125
Sociala avgifter	145 195	168 427
Uttagsbeskattning	106 365	100 369
Pensionskostnader och förpliktelser	13 861	13 975
Övriga personalkostnader	22 627	5 939
	1 049 304	919 790
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	698	624
Övriga ränteintäkter	731	312
	1 428	936
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	144 593	275 901
Övriga räntekostnader	296	1 377
	144 889	277 278

02

LK



HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 279 453	-14 856 089
Årets avskrivningar	-423 364	-423 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 702 817	-15 279 453
Utgående redovisat värde	16 466 570	16 889 934
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	4 628 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	195 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	4 144 000
Summa taxeringsvärde	409 400 000	310 772 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 531	24 693
Årets investeringar	0	25 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 531	50 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 861	-24 693
Årets avskrivningar	-5 168	-5 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 029	-29 861
Bokfört värde	15 502	20 670
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	8 389	96 141
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 032 950	1 367 264
	2 041 339	1 463 405

02

Lbj

**HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm**

Noter	2019-08-31	2018-08-31				
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	207 989	101 430				
Upplupna intäkter	<u>333 112</u>	<u>317</u>				
	541 101	101 747				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12 Kassa och bank						
Handkassa	1 482	5 438				
Nordea	<u>70 144</u>	<u>12 598</u>				
	71 626	18 036				
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2854050065	0,62%	2020-08-28	2 500 000	0	
Swedbank	2854050115	1,13%	2019-11-25	7 500 000	0	
Swedbank hypotek	2856386509	0,61%	2020-06-28	4 000 000	0	
				14 000 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 000 000	
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					16 584 800	16 584 800
Not 14 Övriga skulder						
Depositioner				7 700	5 700	
Källskatt				<u>5 864</u>	<u>6 096</u>	
				13 564	11 796	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				19 137	58 834	
Förutbetalda hyror och avgifter				779 383	786 951	
Övriga upplupna kostnader				<u>657 967</u>	<u>518 683</u>	
				1 456 487	1 364 468	

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

07

205



Org Nr: 702001-4291

HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm

Noter

2019-08-31 2018-08-31

Stockholm, den 15/12 2019

[Redacted]

Anders Hallengren

[Redacted]

Fredrik Wachtmeister

[Redacted]

Lars Kjell Dahl

[Redacted]

Astri Brandell Eklund

[Redacted]

Ingela Andersson

[Redacted]

Pär Lindström

[Redacted]

Edward Lindholm

[Redacted]

Lars Arnberg

Vår revisionsberättelse har 2020-01-09

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

[Redacted]

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

45