

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Måttbandet**

769603-7717

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Måttbandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 20 maj 2019.  
Styrelsen

2019-01-01- 2019-05-20

Ledamöter

Christina Fredengren, ordförande

Håkan Nilsson, vice ordförande

Per Bergström, kassör

Lena Lundberg, sekreterare

Astrid Hofslagare

Dorothee Augustin

Emma Lundberg

Gunnar Fröberg

Helena Klaffert

Per Gustin

Suppleanter

Lars-Erik Svärdback

Ann-Margret Dovhage

2019-05-20 2020-05-25

Ledamöter

PH Magnusson, ordförande

Håkan Nilsson, vice ordförande

Astrid Hofslagare, kassör

Per Gustin, sekreterare

Dorothee Augustin

Suppleanter

Lars-Erik Svärdback

Patrik Forsberg

Emma Lundberg  
Gunnar Fröberg  
Helena Klaffert  
Anna Thulin  
Ann-Margret Dovhage

Representanter i styrelsen enligt 28 § i stadgarna:

För Kollektivhusföreningen Södra Station: fr.o.m. 2019-05-20 Fredrik Bergman. John Hallström valdes som representant för hyresgästerna 2019-05-20.

**Revisorer**

Auktoriserade revisorn Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB med Jan-Ove Brandt som suppleant har varit revisorer, med Ingrid Sillén som föreningsrevisor och Britta Sjöblom som suppleant som valda revisorer

**Valberedning**

2019-05-29-2020-05-25

Anna Holmgren (sammankallande), Niklas Hansson och Noomi Östlund.

**Styrelsesammanträden**

Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har varit indelad i utskott för att förbereda och genomföra styrelsebeslut samt i vissa fall besluta inom utskottets verksamhetsområde. Under 2019 har följande utskott varit verksamma: Boendeutskottet, 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 de mycket populära odlingslotterna kring grillplatsen. Gårdsgruppen invigde den nyrenoverade gården i maj. Ansvarig för gårdsgruppen är Lena Lundgren. Cykelgruppen städade upp och håller ordning i föreningens cykelförråd, ser till att saker fungerar i förhållande till det. Ansvarig är Niklas Hansson. Boende i Måttbandet har möjlighet att träna i föreningens gym. Ansvarig för gymmet är Per-Erik Pallin.

BU i form av Emma Lundberg med hjälp av Anna Thulin arbetade med att planera och genomföra årets gårdsfestival som besöktes av många medlemmar.

Styrelsen har under året behandlat löpande frågor av, både kort- och lång sikt, som rör fastigheternas underhåll, reparationer, renoveringar, lokalfrågor, hyresfrågor, förvaltningsärenden, ekonomi, fastighetsskötsel, teknik- och energifrågor, ombyggnadsfrågor, kommunikation med förvaltning och boende samt information till medlemmar.

**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 cirka 68 miljoner kronor. Föreningen har vid årsskiftet en likviditet på cirka 15 miljoner kronor, och har under det gångna året valt att amortera på lånen med knappt 3,5 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. Renoveringen av föreningens gård avslutades under 2019. Projektet för att förbättra ventilationen har pågått i en intensivare fas under 2019 och genomförandefasen påbörjades. För 2019 har föreningen ett negativt kassaflöde och resultatet före avskrivningar uppgår till knappt -1,4 miljoner kronor.

Under året har vi arbetat med en genomgång av föreningens lokaler, fortsatt att med Einar Mattssons hjälp genomdriva en justering av hyresnivån för våra kommersiella hyresgäster och omförhandlat en del av våra avtal.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift	578	578	578	550	550
Lån/kvm Bostadsrättsyta, kr	3869	4 062	4 571	4 605	4 605
Räntekostnader/totala intäkter, %	3,9	3,7	3,9	3,8	3,7
Elkostnad/kvm totalyta, kr	63	55	55	63	74
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	65	61	52	41	56
El&Värme/kvm totalyta, kr	128	116	107	104	130
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	19	18	19	16	15
Lån/totala intäkter	3,7	4,0	4,5	4,7	4,8

### Avgift till föreningen

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

### **Föreningslokaler**

Styrelselokalen har under 2019 flyttats till och planen är att i slutet av 2020, bygga om tidigare styrelselokal till gästlägenhet.

### **Kommersiella lokaler**

Föreningens 17 lokaler har till huvudsaklig del varit uthyrda under året. En viss omsättning av lokalhyresgäster har skett och vid nyteckning/omförhandling av lokalhyreskontrakt har hyresnivån justerats uppåt.

### **Genomförd verksamhet**

#### **Stora projekt**

Under våren 2019 slutfördes den totalrenovering av innergården som startade 2018. Renovering omfattade en omläggning av asfalt och plattor, nyanläggning av samtliga rabatter med nytt växtmaterial. Två nya grillplatser skapades samt dekorativa byggnationer såsom vattentrappa, pilkojalabyrint och trägradäng. Nya trädgårdsmöbler köptes också in.

2019 fortsatte projektering av ventilationsarbeten för att förbättra luften i lägenheterna samt uppnå godkänd OVK. På årsstämman godkändes föreslagen lösning av nya tilluftsventiler. I slutet av året gick projektet in i genomförandefasen med byte av tilluftsventiler i varje lägenhet. Badrumsrenovering av hyreslägenheterna fortsatte under 2019.

#### **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](http://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. Det gäller t.ex. gym-lokalen, bastun, de 14 trapphusen, tre tvättstugor, två gästlägenheter, styrelserum, cykelrum och korridorer.

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 informerar om verksamheten på hemsidan [www.mattbandet.se](http://www.mattbandet.se). Styrelsen delar också ut en del viktigare information i brevlådorna och dessutom lägger styrelsen upp texter på informationstavlor.

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 skrivande stund har facebook-gruppen "Brf Måttbandet" 249 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. Upprustning av garagen som pågått i flera år gick in i sitt slutskede 2019. Renoveringen av garagen finansieras av alla delägare. Det innebär att under renoveringstiden har föreningen haft en kostnad istället för en avkastning från garagesamfälligheten.

Vår representant i Garagesamfällighetens styrelse är Björn Lindquist.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Medlemsinformation

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	18 198	17 900	17 797	16 791	16 923
Resultat efter finansiella poster	-5 951	-10 280	-3 977	-3 385	-15 354
Soliditet (%)	85	85	84	84	84

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	457 574 698	33 683 280	2 350 536	-42 162 677	-10 280 129	<b>441 165 708</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	-11 280 129	10 280 129	<b>0</b>
Årets resultat					-5 950 904	<b>-5 950 904</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>457 574 698</b>	<b>33 683 280</b>	<b>3 350 536</b>	<b>-53 442 806</b>	<b>-5 950 904</b>	<b>435 214 804</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 442 806
årets förlust	-5 950 904
	<b>-59 393 710</b>

behandlas så att avsättes till yttre fond i ny räkning överföres	1 000 000
	-60 393 710
	<b>-59 393 710</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	18 198 451	17 899 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 198 451</b>	<b>17 899 993</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-18 143 427	-22 073 410
Övriga externa kostnader	5	-292 842	-417 507
Personalkostnader och arvoden	6	-432 323	-473 469
Avskrivningar		-4 559 571	-4 559 571
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-23 428 163</b>	<b>-27 523 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 229 712</b>	<b>-9 623 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 192	-656 165
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-721 192</b>	<b>-656 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 950 904</b>	<b>-10 280 129</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	485 065 929	489 298 995
Inventarier, maskiner och installationer	8	8 770 370	9 096 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>493 836 299</b>	<b>498 395 870</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>493 836 299</b>	<b>498 395 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 065	37 875
Övriga fordringar		64 101	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 302 568	1 188 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 375 734</b>	<b>1 227 812</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 630 920	20 182 671
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 630 920</b>	<b>20 182 671</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 006 654</b>	<b>21 410 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>509 842 953</b>	<b>519 806 353</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		491 257 978	491 257 978
Fond för yttre underhåll		3 350 536	2 350 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>494 608 514</b>	<b>493 608 514</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-53 442 806	-42 162 676
Årets resultat		-5 950 904	-10 280 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-59 393 710</b>	<b>-52 442 805</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>435 214 804</b>	<b>441 165 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	68 462 500	71 879 100
Övriga skulder		1 016 864	1 155 482
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 479 364</b>	<b>73 034 582</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 418 435	2 926 305
Skatteskulder		151 106	60 499
Övriga skulder		451 924	455 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 127 320	2 163 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 148 785</b>	<b>5 606 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>509 842 953</b>	<b>519 806 353</b>

## 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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	<b>107 000 000</b>	<b>107 000 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 210 932	10 125 882
Hyror	7 772 249	7 574 240
Övriga intäkter	215 270	199 871
	<b>18 198 451</b>	<b>17 899 993</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 389 027	1 400 760
Reparationer	1 413 147	1 015 296
Planerat underhåll	5 258 935	11 056 048
Förvaltningsarvode	1 266 868	1 312 684
Försäkring	379 969	358 024
Fastighetsskatt	949 464	796 847
El	1 350 744	1 176 318
Uppvärmning	1 387 229	1 297 614
Vatten	410 405	393 553
Sophämtning	474 514	357 326
Kabel-TV och bredband	161 945	166 977
Tomträttsavgäld	3 686 000	2 736 500
Övriga driftskostnader	15 179	5 463
	<b>18 143 426</b>	<b>22 073 410</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revision	24 550	29 460
Administrationskostnader	201 215	75 924
Bankkostnader	11 839	10 629
Konsultarvoden	55 238	301 494
	<b>292 842</b>	<b>417 507</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Arvoden	342 025	359 800
Sociala avgifter	90 298	113 669
	<b>432 323</b>	<b>473 469</b>

Föreningen har inte haft några anställda.

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 692 730	516 692 730
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>516 692 730</b>	<b>516 692 730</b>
Ingående avskrivningar	-27 393 735	-23 160 669
Årets avskrivningar	-4 233 066	-4 233 066
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 626 801</b>	<b>-27 393 735</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>485 065 929</b>	<b>489 298 995</b>
Taxeringsvärden byggnader	263 000 000	233 200 000
Taxeringsvärden mark	436 000 000	303 600 000
	<b>699 000 000</b>	<b>536 800 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 470 939	11 470 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 470 939</b>	<b>11 470 939</b>
Ingående avskrivningar	-2 374 064	-2 047 559
Årets avskrivningar	-326 505	-326 505
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 700 569</b>	<b>-2 374 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 770 370</b>	<b>9 096 875</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,75	2020-04-17	4 000 000
Nordea	1,75	2020-06-17	4 962 500
Nordea	1,33	2024-04-17	12 000 000
Nordea	0,55	2021-09-15	15 000 000
Nordea	1,39	2020-04-15	15 000 000
Nordea	0,80	2023-10-18	17 500 000
			<b>68 462 500</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm

Per Henrik Magnusson  
Ordförande

Ann-Margaret Dovhoge

Dorothee Augustin

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