



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Metern i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4291 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2018.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholm kommun: Metern 9 och Vågskivan 18, förvävsdatum 1930.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	507
279	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12642
Totalt 284 objekt		13149

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Kjell Dahl	Ordförande	2009-03-18	
Lars Erik Arnberg	Ledamot	2018-03-18	
Ingela Andersson	Ledamot	2015-04-29	
Fredrik Wachtmeister	HSB-ledamot	2006-02-21	
Anna Persson	Ledamot	2022-03-25	
Magnus Lundin	Ledamot	2020-03-10	2022-03-24
Anders Hallengren	Ledamot	2019-03-09	
Emelie Estibill Petersson	Ledamot	2020-03-10	2022-10-25
Edward Lindenholst	Ledamot	2018-01-15	
Sven-Erik Welin	Suppleant	2020-03-10	2022-03-24
Lennart Kjör ling	Suppleant	2010-03-22	
Edvin Wennerholm	Suppleant	2022-03-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Kjell Dahl, Ingela Andersson, Anders Hallengren, Edwin Wennerholm.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Kjell Dahl, Lennart Kjör ling, Ingela Andersson, Edward Lindenholst.

Revisorer har varit: Lars Stockstad med Erik Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd

02

revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Astri Brandell Eklund (sammankallande), Pär Lindström samt Sofia Nylén valda vid föreningsstämman. Anställda: Föreningen har 4 anställda : 2 fastighetsskötare (varav en har en tjänst på 88,3% och den andra är timmanställd), en anställd för administrativt arbete på deltid samt en person på extra timmar för överlåtelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-24. På stämman deltog 45 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Vi kan konstatera att arbetet mot nybyggnation i Tjurbergsparken stoppades. Vi tackar gruppen, delvis knuten till föreningen, som jobbat med detta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021 - 2022	Målning av trapphus Vågskivan
2021 - 2022	Byte avluftningsrör vindarna
2020	Brandsäkring vindar
2020	Målning tvättstugor
2017 - 2018	Inreglering värmesystemet
2016 - 2017	Installation av bredband
2016-2017	Målning fönster
2011- 2018	Målning trapphus Metern
2013 - 2015	Renovering och rekonstruktion entréer
2014	Stamspolning avloppsrör
2003 - 2007	Fasadrenovering och balkonger
1980	Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fritidslokalsrenoveringen har i princip färdigställt, trappuppgångarna på Vågskivan har målats. Arbetet med upprustningen av utrymme som är avsett för övernattningsrum och arbete med förstärkning av lägenhetsdörrar har inletts. Stamspolning kommer att ske under våren 2023.

Årtal	Ändamål
2023	Övernattningsrum vid tvättstugan Metern
2023	Stamspolning
2023 - 2024	Förstärkning/byte av lägenhetsdörrar för brand mm
2023	Installation av grind Vågskivan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	225	196	241	221	196
Skuldsättning, kr/kvm	723	875	1 011	1 065	1 142
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	219	197	188	194	192
Driftskostnad, kr/kvm	556	565	527	559	526
Årsavgifter, kr/kvm	704	703	704	699	683
Totala intäkter, kr/kvm	785	767	775	790	743
Nettoomsättning, tkr	10 316	10 089	10 193	10 391	9 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 626	782	2 296	1 555	-856
Soliditet, %	42	34	28	18	10

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

20

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	401 550	0	0	401 550
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	605 300	0	0	605 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 249 394	0	659 541	6 908 935
S:a bundet eget kapital, kr	7 256 244	0	659 541	7 915 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 465 937	782 259	-659 541	-1 343 219
Årets resultat, kr	782 259	-782 259	1 625 960	1 625 960
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-683 678	0	966 419	282 741
S:a eget kapital, kr	6 572 566	0	1 625 960	8 198 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 samt ianspråktagande skett med 840 459 .

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-683 678
Årets resultat, kr	1 625 960
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	840 459
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	282 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	282 741

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *07*

Resultaträkning		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 315 745	10 089 070
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 711 314	-7 229 578
Övriga externa kostnader	Not 3	-313 907	-353 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 125 556	-1 187 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 621	-461 598
Summa rörelsekostnader		-8 643 398	-9 231 946
Rörelseresultat		1 672 347	857 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 630	2 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-48 018	-76 952
Summa finansiella poster		-46 388	-74 865
Årets resultat		1 625 960	782 259

02

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 196 478	15 619 842
Inventarier och maskiner	Not 8	223 288	137 430
		<u>15 419 766</u>	<u>15 757 272</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 420 266</u>	<u>15 757 772</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 106	5 188
Övriga fordringar	Not 10	3 551 622	3 439 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	239 091	243 404
		<u>3 793 819</u>	<u>3 687 849</u>
Kassa och bank	Not 12	159 448	144 733
Summa omsättningstillgångar		<u>3 953 267</u>	<u>3 832 582</u>
Summa tillgångar		<u>19 373 533</u>	<u>19 590 354</u>

02

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 006 850	1 006 850
Yttre underhållsfond	6 908 935	6 249 394
	<u>7 915 785</u>	<u>7 256 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 343 219	-1 465 937
Årets resultat	1 625 960	782 259
	<u>282 741</u>	<u>-683 678</u>
Summa eget kapital	<u>8 198 526</u>	<u>6 572 566</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder	116 101	148 587
Skatteskulder	32 011	53 847
Övriga skulder	Not 14 32 484	13 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 494 411	1 302 302
	<u>11 175 007</u>	<u>13 017 788</u>
Summa skulder	<u>11 175 007</u>	<u>13 017 788</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 373 533</u>	<u>19 590 354</u>

02

Kassaflödesanalys	2022-08-31	2021-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 625 960	782 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 621	461 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 118 581	1 243 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 025	-29 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	157 220	-350 172
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 313 826	864 144
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-155 115	-165 330
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-155 115	-165 330
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-1 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 790 000
Årets kassaflöde	158 711	-1 091 186
Likvida medel vid årets början	3 548 669	4 639 855
Likvida medel vid årets slut	3 707 380	3 548 669

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

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.

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 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 895 987	8 892 286
Hyror	1 077 753	1 109 001
Övriga intäkter	423 675	185 842
Bruttoomsättning	10 397 415	10 187 129
Avgifts- och hyresbortfall	-81 670	-98 004
Hyresförluster	0	-55
	10 315 745	10 089 070
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	431 220	456 711
Reparationer	663 144	1 024 727
El	421 645	260 777
Uppvärmning	2 120 804	2 011 551
Vatten	332 703	318 261
Sophämtning	353 115	363 660
Fastighetsförsäkring	289 967	267 141
Kabel-TV och bredband	334 277	334 198
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	551 801	518 797
Förvaltningsarvoden	347 005	296 507
Övriga driftkostnader	25 174	40 936
Planerat underhåll	840 460	1 336 312
	6 711 314	7 229 578
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	71 618	126 298
Administrationskostnader	97 789	93 748
Extern revision	23 750	23 500
Konsultkostnader	71 891	66 694
Medlemsavgifter	48 858	43 060
	313 907	353 300
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 525	212 046
Revisionsarvode	9 660	19 040
Löner och övriga ersättningar	542 087	572 868
Sociala avgifter	212 437	225 737
Uttagsbeskattning	112 486	129 458
Pensionskostnader och förpliktelser	28 000	23 277
Övriga personalkostnader	27 361	5 044
	1 125 556	1 187 470
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 321	1 541
Övriga ränteintäkter	309	546
	1 630	2 087
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 796	76 052
Övriga räntekostnader	1 222	900
	48 018	76 952

02

Noter	2022-08-31	2021-08-31
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	-16 549 545	-16 126 181
Årets avskrivningar	-423 364	-423 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 972 909	-16 549 545
Utgående redovisat värde	15 196 478	15 619 842
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	395 000 000	274 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 400 000
Summa taxeringsvärde	570 800 000	409 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	215 861	50 531
Årets investeringar	155 115	165 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 976	215 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-78 431	-40 197
Årets avskrivningar	-69 257	-38 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 688	-78 431
Bokfört värde	223 288	137 430
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	3 690	30 941
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 547 932	3 403 936
Övriga fordringar	0	4 380
	3 551 622	3 439 257

07

Noter		2022-08-31	2021-08-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	238 308	195 400				
	Upplupna intäkter	784	48 004				
		239 091	243 404				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kassa och bank						
	Handkassa	806	4 050				
	Nordea	158 642	140 683				
		159 448	144 733				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2854050115	1,58%	2022-11-28	5 500 000	0	
	Swedbank	2856386509	2,24%	2022-12-28	4 000 000	0	
					9 500 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 500 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					16 627 800	16 627 800
	Kortfristig del av långfristig skuld					9 500 000	11 500 000
						9 500 000	11 500 000
Not 14	Övriga skulder						
	Depositioner	12 700	5 700				
	Källskatt	19 784	7 352				
		32 484	13 052				
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	7 651	3 754				
	Förutbetalda hyror och avgifter	808 010	797 833				
	Övriga upplupna kostnader	678 750	500 715				
		1 494 411	1 302 302				

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

02

Noter

2022-08-31

2021-08-31

Stockholm, den

25/ 2023

Anna Persson

Edward Lindenholst

Fredrik Wachtmeister

Ingela Andersson

Lars Erik Arnberg

Lars Kjelldahl

Vår revisionsberättelse har

2023-02-01

lämnats till föreningsstyret för godkännande av årsredovisning

ERIK JONSSON

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor