



Org nr 769603-7717

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Georg L. H.

EW
HW
JS
ll R PGB

Styrelsen för Brf Måttbandet i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 främja verksamheten i Kollektivhusföreningen Södra Station.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-02-25.

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. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med oförändrad tomträttsavgäld till och med 2018-12-31. Lagfart har beviljats 2010-06-18.

Fastigheterna består av tre huskroppar med källarplan, bottenplan, 4-6 våningar samt vind. De innehåller 231 lägenheter, varav 214 bostadsrätter (93% av lägenheterna), 17 hyreslägenheter, 17 butiker och kontor, en förskola, en föreningslokal, tre övernattningslägenheter samt förråd och tre tvättstugor. Den totala lägenhetsytan är cirka 18 500 kvadratmeter. Fastigheten Måttbandet 2 är ett kollektivhus med gemensamhetslokaler, bl.a. kök och matsal, samlingslokaler och lokaler för fritidsverksamhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls på Åsö Gymnasium den 23 maj 2016.

Extra föreningsstämma hölls 4 februari 2016 i caféet i Måttbandet 2.

Styrelse
2016-01-01 - 2016-05-23

Ledamöter

Peter Rose, ordförande
Stefan Rolf, vice ordförande
Per Bergström, kassör
Christina Fredengren, sekreterare

Suppleanter

Lena Lundgren
John Pettersson

Grasse
Hilma
E

HN
CV
BS
PGB

Gunilla Ask, vice sekreterare
Håkan Nilsson
Emma Nilsson
Jörgen Sundsten
Dorothee Augustin

2016-05-23 2016-12-31

Ledamöter

Peter Rose, ordförande
Emma Nilsson, vice ordförande
Per Bergström, kassör
Christina Fredengren, sekreterare
Gunilla Ask, vice sekreterare
Håkan Nilsson
Dorothee Augustin
Lena Lundgren
Emma Lundberg

Suppleanter

Charlotte Edlund Nygren
Fredrik Boqvist*

**Fredrik Boqvist avsade sig uppdraget 2016-10-07 och utgick därmed ur styrelsen*

Representanter i styrelsen enligt 28 § i stadgarna:

För Kollektivhusföreningen Södra Station: t.o.m. 20150523 Eva Nordenhem, därefter Eva Bolin.
Hyresgästerna har inte anmält någon representant.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB och Britta Sjöblom, vald revisor.

Valberedning

2016-01-01 2016-05-23

Anna Eriksson, sammankallande, Anna Holmgren, Jonas Förare och Ansi Gerhardsson.

2016-05-23 2016-12-31

Anna Eriksson, sammankallande, Anna Holmgren, Lars Edlund och Susanne Rosengren.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har varit indelad i utskott för att förbereda och genomföra styrelsens beslut samt i vissa fall besluta inom utskottets verksamhetsområde. Under 2016 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 och Cykelgruppen. För tränande medlemmar har en Gymförening bildats. En Festivalkommitté arbetade med att planera och genomföra föreningens gårdsfestival.

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.

GA *HN*

EL

HN *EL* *GA* *PG*

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 346 500 kronor exklusive sociala avgifter, för arvoden.

Administrativ förvaltning och fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal om administrativ förvaltning och fastighetsförvaltning med Einar Mattsson Byggnads AB. Avtalet har under året omförhandlats och gäller t.o.m. 2018-12-31. Förvaltaren Amanda Flodén har fortlöpande rapporterat vid styrelsens sammanträden. Biträdande förvaltare Morteza Emarestani och Fastighetsskötare Niklas Eriksson sköter de praktiska frågorna. Bägge vid Einar Mattsson.

Föreningen har, sedan hösten 2013, ett avtal om städning med Belles Städ & Golv AB. Under 2016 utvecklades ett allt starkare missnöje med kvaliteten på det utförda arbetet, varför styrelsen beslöt säga upp avtalet och upphandla en ny städleverantör. Med start april 2017 övertar Vita Fläcken AB ansvaret för föreningens städning.

Samfälligheter

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

Fastighetsägarna i Stockholm

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Försäkring

Föreningen har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam t.o.m. 20160531, och därefter 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 42 miljoner hittills amorterats och föreningens skuld uppgick vid årsskiftet till ca 80 miljoner kronor. Föreningen har i nuläget en likviditet på cirka 11 miljoner kronor, och har under det gångna året valt att inte amortera.

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. 2016 har i det sammanhanget utgjort något av ett mellanår, där Styrelsen har velat visa att föreningens ekonomi under normal drift är stabil. För 2016 har föreningen ett positivt kassaflöde, trots omfattande kostnader för garagesamfällighetens

10/12/16
H. M.
E
th
CS
ll
HN
PGB

ombyggnationer och en trapprenovering.

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

Under hösten fördes en politisk diskussion kring höjningen av tomträttsavgälderna i Stockholms stad. Beslutet klubbades i december och innebär nära en dubblering av föreningens tomträttsavgäld. Avgiften kommer att successivt höjas från dagens nivå på 2,7 MSEK till 5,1 MSEK 2020. Utan oväntade utgifter och med nuvarande räntenivåer kan föreningens ekonomi hantera en sådan höjning. Men förmågan att stå emot just oväntade utgifter och sannolika framtida räntehöjningar är viktigt för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Därför valde Styrelsen inför 2017 att höja avgifterna med 5%.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift	550	550	550	550	520
Lån/kvm Bostadsrättsyta, kr	4 605	4 605	4 638	5 147	5 147
Räntekostnader/totala intäkter, %	3,8	37	18	18	19
Elkostnad/kvm totalyta, kr	63	74	33	33	31
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	41	56	98	123	121
El&Värme/kvm totalyta, kr	104	130	131	156	152
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	16	15	16	15	15
Lån/totala intäkter	4,7	4,8	4,8	5,0	5,2

Avgift till föreningen

Avgiften till föreningen har från och med den 1 januari 2013 varit 550 kr per kvadratmeter och år. Inför 2017 höjs avgiften till 578 kr per kvm.

Lägenheter

Enligt beslut på extrastämman har en uppsagd hyreslägenhet hyrts ut till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm. SHIS är Stockholms Stads bostadsbolag, vars hyresgäster är bostadslösa ungdomar, ensamstående vuxna och familjer, som av olika sociala och ekonomiska skäl för tillfället inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden.

Föreningslokaler

Nuvarande styrelselokalen har identifierats som en lokal som skulle kunna göras om till en intäktsbärande yta, och i enlighet med stämmobeslutet har Styrelsen under året arbetat med en plan för att använda den som gästlägenhet, och att bygga om och sälja en befintlig gästlägenhet.

Portikerna är ett annat område som identifierats som en möjlig intäktskälla, och frågan om deras eventuella avyttrande återremitterades till Styrelsen av Stämman. Frågan har emellertid visat sig mer komplex än Styrelsen förutspådde. Sannolikt kan ärendet behandlas på ordinarie Stämman 2017.

Kommersiella lokaler

Föreningens 17 lokaler har varit uthyrda under året.

Föreningen fortsätter med hjälp av Einar Mattsson justeringar av lokalhyrorna till mer marknadsmässiga hyror.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "G. Carlsson", "E. Mattsson", "B. S.", "H. W.", and "P. G. B."]

Genomförd verksamhet

Stora projekt

2016 var ett år mellan stora projekt, där Styrelsen snarare planerat för kommande projekt och avslutat tidigare genomförda. Största fokus har varit utredning och planering av OVK-åtgärder, liksom satsningen på att utveckla den gemensamma gården, som har kommit allt närmare verklighet. Under året har workshops och informationsmöte hållits för gårdsutvecklingen, i syfte att få fram idéer och synpunkter från intresserade medlemmar. Även planering av åtgärder för en eventuell försäljning av en av gästlägenheterna och en försäljning av portikerna har legat på agendan. Grindarna är i stort sett klara, och de sista åtgärderna vidtas när vintern har passerat.

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 styrelsesammanträdena.

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

Gemensamhetslokalerna i Måttbandet 2, som gästlägenhet, matsal, kök och cafélokal sköts av Kollektivhusföreningen.

Bostadsrättsföreningen står för kostnaderna för el, vatten och värme för samtliga gemensamma lokaler. Dessa kostnader ingår i bostadsrättsföreningens räkenskaper och särredovisas inte.

Intäkterna från uthyrning av gästlägenheten i Måttbandet 2 tillfaller Kollektivhusföreningen efter avdrag för Einar Mattssons kostnader för debitering av hyra för gästlägenheten via ordinarie hyres- eller avgifts avi.

Styrelseinformation

Styrelsen skickar efter varje styrelsemöte ut en sammanfattande text om vad som hände på senaste mötet. Alla som registrerar sig för brevet får en sammanfattning på sin mail. Dessutom informerar styrelsen om verksamheten på hemsidan www.mattbandet.se. Vi delar också ut en del viktigare information i brevlådorna och dessutom lägger vi upp texter på informationstavlor. Ett informationsmöte för medlemmar genomfördes i december.

Under året har också styrelsen fortsatt använda Facebook som officiell kommunikationskanal, eftersom vi där kan ge snabba svar på en kanal där många av våra medlemmar finns dagligen. Ibland tar det tid att stämma av ett svar i styrelsen innan vi kan lägga ut det, men i huvudsak är styrelsen mycket nöjd med responsen på vår närvaro. I skrivande stund har facebook-gruppen Brf Måttbandet 205 medlemmar.

Södrastationsgaragens Samfällighetsförening

BRF Måttbandet är formellt ägare av Garage B på Lehusens Gränd, och är till cirka en tiondel delägare i garagesamfälligheten som finns på Södra Station. Varje år har vi fått en del av

Garage B. In

EL

tn

HN

ll *PGB*

avkastning på ca en halv miljon kronor. Nu genomgår garagen en upprustning vilket gör att avkastningen försvinner från och med 2015 och framåt ett antal år. Under 2016 belastades föreningen av ett underskott på drygt 700 tSEK på grund av renoveringen. I tillägg till detta renoverades under året en trappa i direkt anslutning till garaget på föreningens bekostnad.

Vår representant i Garagesamfällighetens styrelse är Björn Lindquist.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 329 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 331 personer.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	16 791	16 923	16 748	16 840	16 257
Resultat efter finansiella poster	-3 385	-15 354	-8 944	-1 301	-2 990
Soliditet (%)	84	84	84	83	83

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond/ Disp. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	449 830 598	21 998 380	564 904	-17 661 331	-15 353 868	439 378 683
Disposition av föregående års resultat:			388 927	-15 742 795	15 353 868	0
Årets resultat					-3 384 672	-3 384 672
Belopp vid årets utgång	449 830 598	21 998 380	953 831	-33 404 126	-3 384 672	435 994 011

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 404 126
årets förlust	-3 384 672
	-36 788 798

behandlas så att avsättes till yttre fond	396 705
ur yttre fonden tas i anspråk	0
i ny räkning överföres	-37 185 503
	-36 788 798

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature: Garak Hilm

Handwritten signatures: J8, HN, PGB, and others

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	16 790 718	16 922 793
Summa rörelseintäkter		16 790 718	16 922 793
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2, 3, 4	-14 350 271	-21 097 844
Övriga externa kostnader	5	-98 674	-131 131
Personalkostnader	6, 7	-469 195	-469 377
Avskrivningar	8	-4 620 336	-4 423 288
Summa fastighetskostnader		-19 538 476	-26 121 640
Rörelseresultat		-2 747 758	-9 198 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	195	89 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-637 109	-6 244 543
Summa finansiella poster		-636 914	-6 155 021
Resultat efter finansiella poster		-3 384 672	-15 353 868
Resultat före skatt		-3 384 672	-15 353 868
Årets resultat		-3 384 672	-15 353 868

GC
D. M
EL

85
EV
CS
le
HN
PGB

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	494 046 645	498 083 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	8 460 935	8 529 650
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 339 588	1 658 142
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	3 718 482	3 915 054
Summa materiella anläggningstillgångar		507 565 650	512 185 985

Summa anläggningstillgångar

507 565 650

512 185 985

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 815	28 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	912 585	499 126
Summa kortfristiga fordringar		963 400	527 953

Kassa och bank

Kassa och bank	16	11 907 063	11 049 515
Redovisningsmedel		1 888	464
Summa kassa och bank		11 908 951	11 049 979
Summa omsättningstillgångar		12 872 351	11 577 932

SUMMA TILLGÅNGAR

520 438 001

523 763 917

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: Gars, D. In, EE

Handwritten signatures and initials: 88, CB, HW, PGB, tv, ll

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

471 828 978

471 828 978

Fond för yttre underhåll

953 831

564 904

Summa bundet eget kapital

472 782 809

472 393 882

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-33 404 126

-17 661 331

Årets resultat

-3 384 672

-15 353 868

Summa fritt eget kapital

-36 788 798

-33 015 199

Summa eget kapital

435 994 011

439 378 683

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17

79 712 500

79 712 500

Övriga skulder

740 370

426 920

Summa långfristiga skulder

80 452 870

80 139 420

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 049 064

1 590 506

Skatteskulder

18

107 719

32 915

Övriga skulder

19

437 740

351 966

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

2 396 597

2 270 427

Summa kortfristiga skulder

3 991 120

4 245 814

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

520 438 001

523 763 917

2

Gustaf A. M.

EE

TS
tl
ll
PGB

Noter

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.

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnad 120 år
- Låssystem 10 år
- Gymlokal med utrustning 5 år
- Grindar (markanläggning) 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Nettoomsättning		
Avgift bostadsrätt	9 560 112	9 523 052
Hysesintäkter lokaler	4 990 442	4 775 789
Fastighetsskatt lokaler	400 066	327 290
Hysesintäkter bilplatser	126 199	110 644
Parkeringsverksamhet	24 000	24 000
Påminnelse- och kravavgifter	9 180	7 020
Hysesintäkter bostäder	1 581 210	1 606 618
Övriga intäkter	99 509	548 381
	16 790 718	16 922 794

Gast L. M. E

88
th
CC
ee
HN
PGB

Not 2 Reparationer och skötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel	-728 683	-580 914
Snöröjning	-162 237	-163 822
Städning	-368 841	-343 965
Reparationer invändigt	-213 643	-372 341
Reparation vattenskador	-272 989	-877 980
Reparationer installationer	-225 098	-120 217
Reparationer utvändigt	-64 327	-171 701
	-2 035 818	-2 630 940

Not 3 Underhåll

	2016	2015
Underhåll		
Invändigt bostäder	-91 090	-37 334
Invändigt lokaler	-18 929	-657 541
Invändigt gemensamma utrymmen	-18 028	-491 653
Energioptimering	0	-374 685
Installationer	-345 464	-203 955
Nya hissar	-15 068	-7 652 871
Utvändigt	-2 542 638	-138 554
Ombyggnad Södra Stationsgaragen	-740 000	0
	-3 771 217	-9 556 593

Not 4 Mediekostnader

	2016	2015
Mediekostnader		
Fastighetsel	-1 364 934	-1 611 058
Fjärrvärme	-873 016	-1 205 028
Vatten	-354 170	-334 940
Sophämtning	-510 666	-494 306
Försäkringspremier	-291 209	-286 233
Ersättning för men i nyttjanderätten	-10 000	-11 911
Bevakning och larm	-16 792	-11 428
Tomträttsavgälder	-2 736 500	-2 736 500
Avgifter samfällighet	-219 210	0
Hyressättningsavgifter	-10 265	-7 780
Förvaltningsarvode, fast	-607 901	-615 636
Förvaltningsarvode, extra	-379 637	-425 793
Konsult, hyresgästärende	-459	-172 400
Köpta tjänster övrigt	-220 625	-129 310
Fastighetsskatt	-780 908	-705 433
Drift KabelTV	-166 944	-162 555
	-8 543 236	-8 910 311

Görke D. Lm Ek

TS
HJ
PGB
ll

Not 5 Administrationskostnader

	2016	2015
Administrationskostnader		
Lokalkostnader	-9 000	-5 725
Konstaterade kundförluster	-77	402
Revisionsarvoden	-18 275	-25 112
Bankkostnader	-9 333	-7 559
Förbrukningsmaterial	0	-2 778
Styrelsekostnader	-61 989	-90 358
	-98 674	-131 130

Not 6 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-365 500	-365 500
Sociala avgifter tjänstemän	-103 695	-103 877
	-469 195	-469 377

Not 8 Avskrivningar

	2016	2015
Avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 105 209	-4 088 352
Årets avskrivning låssystem	-257 790	-257 790
Avskrivning gymlokal	-60 765	-60 765
Avskrivning på markanläggningar	-196 572	-16 381
	-4 620 336	-4 423 288

Handwritten signature: Erik L. M.

Handwritten initials and signatures: JS, HU, HW, PGB, and others.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkt bankmedel	0	42 234
Ränteintäkt skattekonto	195	746
Ränteintäkter finansiella instrument	0	46 542
	195	89 522

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Låneränta Nordea	-636 569	-900 676
Ränta swappade lånedelar	0	-5 342 697
Räntekostnad skattekonto	0	-570
Övrig finansiell kostnad	-540	-600
	-637 109	-6 244 543

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	512 761 295	512 761 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512 761 295	512 761 295
Ingående avskrivningar	-14 678 156	-10 641 662
Årets avskrivningar	-4 036 494	-4 036 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 714 650	-14 678 155
Utgående redovisat värde	494 046 645	498 083 140
Taxeringsvärden byggnader	233 200 000	229 000 000
Taxeringsvärden mark	303 600 000	230 830 000
	536 800 000	459 830 000

Georg X. M. E

tl 85
cc
PGB

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden energioptimering	5 779 850	5 779 850
Ingående anskaffningsvärden nya hissdörrar	2 809 364	2 809 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 589 214	8 589 214
Ingående avskrivningar energioptimering	-53 945	-7 706
Ingående avskrivningar nya hissdörrar	-5 619	0
Årets avskrivningar energioptimering	-46 239	-46 239
Årets avskrivningar nya hissdörrar	-22 476	-5 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 279	-59 564
Utgående redovisat värde	8 460 935	8 529 650

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden låssystem	2 577 900	2 577 900
Ingående anskaffningsvärden gymlokal	303 825	303 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 881 725	2 881 725
Ingående avskrivningar låssystem	-1 031 160	-773 370
Ingående avskrivningar gymlokal	-192 422	-131 657
Årets avskrivningar låssystem	-257 790	-257 790
Årets avskrivningar låssystem	-60 765	-60 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 542 137	-1 223 582
Utgående redovisat värde	1 339 588	1 658 143

Not 14 Markanläggning nya grindar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 931 435	3 931 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 931 435	3 931 435
Ingående avskrivningar	-16 381	0
Årets avskrivningar	-196 572	-16 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 953	-16 381
Utgående redovisat värde	3 718 482	3 915 054

Göran D. M.

EE

EE
tu
NW
PGB

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	121 200	121 692
Kabel-TV	38 411	23 990
Bredband	2 475	1 058
Fastighetsskötsel jour	11 304	10 889
Parkeringsavgift december 2016	10 134	10 648
Snöröjning	12 401	12 081
Försäkringsersättning vattenskada	0	318 768
Tomträttsavgälder	684 125	0
Vatten januari 2017	32 535	0
	912 585	499 126

Not 16 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank		
Nordea Sparkonto	4 043 213	4 043 213
Klientmedelskonto hos Einar Mattsson Byggnads AB	4 196 445	2 301 928
Nordea Affärskonto	3 667 405	4 704 374
Skattekonto	1 888	464
	11 908 951	11 049 979

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea 3978 87 43285	0,88	2019-10-16	7 500 000	7 500 000
Nordea 3978 85 50460	1,39	2020-04-15	15 000 000	15 000 000
Nordea 3978 87 43293	0,351	2018-11-02	15 000 000	15 000 000
Nordea 3978 85 50444	1,12	2019-04-17	7 416 600	7 416 600
Nordea 3978 85 50436	0,86	2018-04-18	14 833 400	14 833 400
Nordea 3978 86 83126	0,237	2017-07-03	15 000 000	15 000 000
Nordea 3978 86 83134	1,75	2020-06-17	4 962 500	4 962 500
			79 712 500	79 712 500

Grank D. M.

FE

*AS HS HN
PGB*

Not 18 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	107 719	32 915
	107 719	32 915

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	224 168	146 501
Preliminärskatt,	103 950	106 350
Sociala kostnader	98 178	98 552
Övrig kortfristig skuld	11 444	563
	437 740	351 966

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader Nordea	135 196	139 351
Beräknat arvode för revision	25 000	30 000
Förskottsbetalda hyror	1 975 449	1 871 448
Upplupen kostnad el	180 000	227 000
Styrelsearvode utbet 201601	0	2 000
Soc avg styrelsearvode utbet 201601	0	628
Upplupen kostnad gårdsombyggnad	21 844	0
Upplupen kostnad OVK	59 107	0
	2 396 596	2 270 427

Not 21 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Gass D. Lm EE

tu BS HU
ell
PGB

Not 22 Eventualförpliktelser

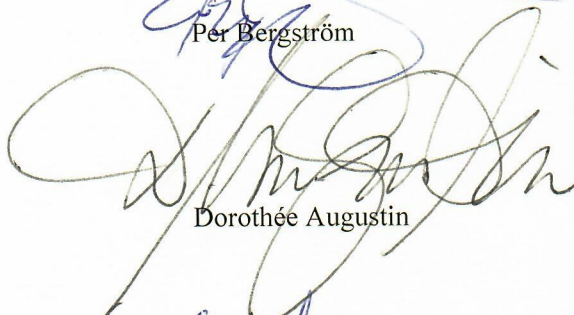
	2016-12-31	2015-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

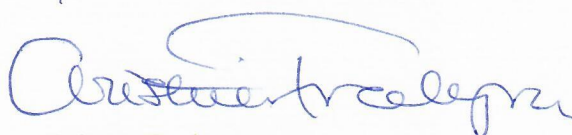
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholm 2017- 05-18

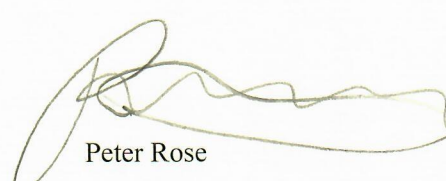

Per Bergström


Gunilla Ask

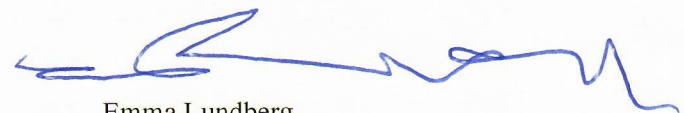

Dorothée Augustin


Christina Fredengren


Emma Nilsson

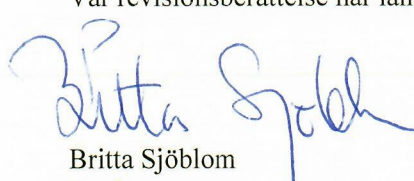

Peter Rose


Håkan Nilsson


Emma Lundberg


Lena Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-19


Britta Sjöblom
Revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Måttbandet i Stockholm, org.nr 769603-7717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Måttbandet i Stockholm för år 2016.

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 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

[Handwritten signature]

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Måttbandet i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05- 19


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Britta Sjöblom
Revisor