

# Årsredovisning 2021

BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

702001-5017



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1932-02-27.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stockholm Mässen 7-13. Föreningen har 642 bostadsrätter om totalt 26 232 kvm och 37 lokaler om 1 629 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bo Rickard Glimmerud	Ordförande
Cecilia Carnefeldt	Vice Ordförande
Agnes Reuterswärd	Ledamot
Hedda Engvall	Ledamot avgick Juli 2021
Michael Ehring	Ledamot, Ekonomiansvarig
Oscar Sandelin	Ledamot
Malin Karlsson	Ledamot
Rebecca Enroth	Suppleant
Lina Åsberg	Suppleant

## VALBEREDNING

Anders Rickardsson och Ulrika Johannessen.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Margareta Kleberg    Auktoriserad revisor    BDO  
Mats Hübner         Lekmannarevisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UNDERHÅLL SENASTE ÅREN

Höst/Vinter 2020	Renovering Tvättstugeområde Skeppargatan 98
Hösten 2020	Trapphusrenovering Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37
Hösten 2020	Stamrenovering avlopp Skeppargatan 96-102
Hösten 2020	Belysning Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37
Våren 2021	Stamspolning
Våren 2021	Utbyte Branddörrar, Kvarstår Skeppargatan 75-83
Mar -21 - Aug -22	Renoveringsprojekt Skeppargatan 75-83 omfattar nedan Stamrenovering avlopp Renovering Tvättstugeområden Renovering Källargolv Renovering förrådsutrymmen samt lokaler
Våren 2021	Stamspolning

## PLANERADE UNDERHÅLL

Våren/Hösten 2022	Belysning Vind Skeppargatan 75-83
Våren 2022 - Pågående	OVK
Hösten 2022	Renovering av hissar 3 st

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk & Ekonomisk förvaltning	Nabo
TV/Bredband	ComHem
Hissar	ITK
Trädgårdsskötsel & Snöskottning	Två Smålänningar & CC Plåtslageri
Trapphusstädning	Amadeus
Fastighetsförsäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Stamreningarna har fortsatt under 2021 och beräknas nu pågå fram till sommaren 2022, vilket är längre än planerat. Orsaken är främst tillkommande arbeten med bottenplattan i huskroppen Skeppargatan 75-83. Detta medför stora extra kostnader utöver budget. Finansieringen av detta och övriga projekt sker dels genom föreningens överskott från den löpande verksamheten (exklusive projekten), dels upplåning. Precis före årsskiftet upptogs ett nytt lån hos Handelsbanken om 15mkr, som då beräknades fylla behovet av likviditet för de planerade projekten 2022.

Lånet om 15 mkr löper till 2024-12-30, dvs 3 år, med fast ränta 1,03%. Därefter omsätts lånet med önskad löptid.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under början av 2021 skrevs ett tillägg till förvaltaravtalet med Nabo som även innebar att avtalet förlängdes med ett år till 31/12-2022.

Det utgående avtalet med ComHem förlängdes till Oktober 2022.

Inför vintern 2021/22 tecknades ett bevakningsavtal med CC-Plåt gällande snöröjning av tak. Det var en förändring av tidigare avtal som omfattade mer bevakning för att undvika snöras och istappar vid ett tidigt skede.

### HYRESLOKALER

Brf Mässen har idag omkring 30 lokaler med varierande standard. Av dessa utgör 6st lokaler med skyltfönster i gatuplan, medan resterande är lokaliserade 1/2 trappa ner i källarplan.

Styrelsen arbetar aktivt vidare med att hela lokalbeståndet ska ha marknadsmässiga hyror, vilket innebär att omförhandlingar oftast sker, när avtal löper ut och ska förlängas. Hyresintäkterna ökar därför men under tiden då vi nu har pågående stamreningar så påverkas intäkterna negativt, och även kostnaderna, då hyrda lokaler måste tömmas och hyresgästen måste få en ersättningslokal.

Arbetet med inventeringen och planeringen av ytor som kan konverteras till lägenheter pågår, men har under vintern fått pausa tillfälligt pga de mer omfattande arbetena med stamrening och bottenplatta, som påverkar utformning av lokaler, V&A mm.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Under 2021 har förvaltaren tagit fram en ny och uppdaterad underhållsplan per byggnad då den tidigare blivit inaktuell då de senaste årens stamreoveringar inte fanns i underhållsplanen. Den nya underhållsplanen kommer ligga till grund för framtida planeringar.

Under året har vi dessutom haft problem med skadedjur i föreningen, bland annat råttor i soprummet som löstes under hösten. Styrelsen utreder orsaken till det ökade problemet och nya riktlinjer för sophantering planeras under 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 841 st. Tillkommande medlemmar under året var 115 och avgående medlemmar under året var 104. Vid räkenskapsårets slut fanns det 852 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 96 överlåtelser.

Vid räkenskapsåret slut var antalet pågående andrahandsuthyrningar 34 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	20 216 655	20 004 755	19 939 655	20 456 157	20 395 520
Resultat efter fin. poster	118 178	1 204 027	1 324 832	1 228 255	914 240
Soliditet, %	12	14	13	13	13
Yttre fond	4 768 336	4 928 105	5 370 137	6 546 478	7 621 208
Taxeringsvärde	987 986 000	987 986 000	987 986 000	731 734 000	731 734 000
Bostadsyta, kvm	26 232	26 232	26 232	26 232	26 232
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	632	630	622	616
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 676	4 104	3 570	3 522	3 522
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,93	0,85	0,70	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	4 928 105	-	-159 769	4 768 336
Balanserat resultat	9 901 087	1 204 027	159 769	11 264 883
Årets resultat	1 204 027	-1 204 027	118 178	118 178
<b>Eget kapital</b>	<b>18 021 998</b>	<b>0</b>	<b>118 178</b>	<b>18 140 177</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 264 883
Årets resultat	118 178
<b>Totalt</b>	<b>11 383 062</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	510 224
Balanseras i ny räkning	10 872 838
	<b>11 383 062</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		20 216 655	20 004 755
Rörelseintäkter		313 000	121 307
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 529 655</b>	<b>20 126 062</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-12 891 108	-12 452 619
Övriga externa kostnader	8	-1 402 422	-941 863
Personalkostnader	9	-489 309	-490 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 688 137	-4 104 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 470 976</b>	<b>-17 989 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 058 678</b>	<b>2 136 881</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 243	9 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-954 743	-942 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-940 500</b>	<b>-932 854</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>118 178</b>	<b>1 204 027</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>118 178</b>	<b>1 204 027</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	115 308 536	89 449 445
Markanläggningar	12	99 306	104 322
Pågående projekt		18 193 132	31 079 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 600 974</b>	<b>120 633 645</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 177	1 177
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 177</b>	<b>1 177</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>133 602 151</b>	<b>120 634 822</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		110 359	170 769
Övriga fordringar	14	6 036 827	3 090 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	737 661	495 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 884 847</b>	<b>3 756 783</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 208 868	11 379 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 208 868</b>	<b>11 379 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 093 715</b>	<b>15 136 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 695 866</b>	<b>135 771 140</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 988 779	1 988 779
Fond för yttre underhåll		4 768 336	4 928 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 757 115</b>	<b>6 916 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 264 883	9 901 087
Årets resultat		118 178	1 204 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 383 062</b>	<b>11 105 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 140 177</b>	<b>18 021 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	85 409 870	70 429 235
Övriga långfristiga skulder		195 058	193 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 604 928</b>	<b>70 622 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 238 585	37 219 220
Leverantörsskulder		7 594 425	5 880 750
Skatteskulder		179 348	336 760
Övriga kortfristiga skulder		621 222	674 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 317 181	3 014 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 950 761</b>	<b>47 126 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 695 866</b>	<b>135 771 140</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 365 102</b>	<b>9 007 895</b>
Resultat efter finansiella poster	118 178	1 204 027
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	4 688 137	4 104 011
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 806 315</b>	<b>5 308 038</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 255	78 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 805 055	4 166 006
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>6 534 115</b>	<b>9 552 588</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-17 655 466	-18 135 246
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-17 655 466</b>	<b>-18 135 246</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	15 001 493	13 939 865
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>15 001 493</b>	<b>13 939 865</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 880 142</b>	<b>5 357 207</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>18 245 244</b>	<b>14 365 102</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,83 %
Fastighetsförbättringar	2-8,33 %
Markanläggningar	3,33-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Erhållna skadestånd	311 776	0
Hysesintäkter, lokaler	2 514 144	2 415 138
Intäktsreduktion	-18 546	-211 595
Årsavgifter, bostäder	16 558 797	16 569 598
Årsavgifter, lokaler	195 332	195 332
Övriga intäkter	968 152	1 157 589
<b>Summa</b>	<b>20 529 655</b>	<b>20 126 062</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	223 547	242 449
Fastighetsservice Nabo extra	185 296	99 655
Fastighetsservice Nabo fast	265 588	0
Snöskottning	177 493	4 125
Städning	397 704	390 561
Teknisk förvaltning Nabo extra	153 569	233 035
Teknisk förvaltning Nabo fast	605 631	0
Trädgårdsarbete	487 823	478 709
Övrigt	0	22 035
<b>Summa</b>	<b>2 496 651</b>	<b>1 470 570</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele rep./underhåll	20 445	28 618
El rep./underhåll	63 745	6 658
Fasader rep./underhåll	56 714	0
Försäkringsskador	0	36 620
Försäkringsärende/vattenskada	402 607	82 844
Gård/markytor rep./underhåll	37 788	0
Hissar rep./underhåll	179 793	198 019
Kabel-tv/bredband rep./underhåll	0	19 043
Lokaler rep./underhåll	0	53 407
Soprum/miljöanläggning rep./underhåll	194 715	43 700
Tak rep./underhåll	25 310	8 912
Trapphus/port/entré rep./underhåll	4 444	0
Tvättstuga rep./underhåll	51 705	69 883
VA rep./underhåll	26 977	60 203
Ventilation rep./underhåll	19 053	12 296
Värme rep./underhåll	153 407	2 985
Övriga rep./underhåll	120 953	80 585
<b>Summa</b>	<b>1 357 656</b>	<b>703 774</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Trapphus ED 27 Str 37	0	35 453
Avlopp Mässen etapp 4	0	35 239
Avlopp Mässen etapp 5	0	0
Trapphus Skg 96-102	0	0
Avlopp Mässen etapp 3	0	15 287
Belysning Skg 96-102	0	35 938
Byte Branddörrar	0	548 076
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>669 993</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	428 192	441 485
Sophämtning	620 476	616 702
Uppvärmning	4 397 666	3 790 887
Vatten	897 528	803 700
<b>Summa</b>	<b>6 343 862</b>	<b>5 652 775</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Arvode Nabo fast teknisk förvaltning	0	1 276 128
Bredband	613 610	624 620
Fastighetsförsäkringar	608 859	603 889
Fastighetsskatt	1 306 538	1 285 994
Kabel-TV	163 932	164 877
<b>Summa</b>	<b>2 692 939</b>	<b>3 955 508</b>

Föreningen har under 2020 fakturerats ekonomisk och teknisk förvaltning gemensamt som redovisats i noten under Arvode Nabo fast teknisk förvaltning. Med start 2021 så faktureras dessa tjänster separat och redovisas då istället som Teknisk förvaltning Nabo fast under not 3 samt Ekonomisk förvaltning Nabo fast under not 8.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ekonomisk förvaltning Nabo extra	89 320	131 387
Ekonomisk förvaltning Nabo fast	529 892	0
Juridiska förvaltning Nabo extra	116 011	113 888
Juridiska kostnader	133 151	200 111
Konsultkostnader	0	12 500
Revisionsarvoden	91 334	53 182
Övriga förvaltningskostnader	442 716	430 795
<b>Summa</b>	<b>1 402 422</b>	<b>941 863</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	106 109	121 337
Styrelsearvoden	335 300	320 951
Övriga arvoden	47 900	48 400
<b>Summa</b>	<b>489 309</b>	<b>490 688</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	953 836	940 173
Övriga finansiella kostn	0	625
Övriga räntekostnader	907	2 022
<b>Summa</b>	<b>954 743</b>	<b>942 820</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	156 162 206	156 162 206
Årets inköp	30 542 211	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>186 704 418</b>	<b>156 162 206</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-66 712 761	-62 608 743
Årets avskrivning	-4 683 121	-4 104 018
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-71 395 882</b>	<b>-66 712 761</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>115 308 536</b>	<b>89 449 445</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>689 022</i>	<i>689 022</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	293 809 000	293 809 000
Taxeringsvärde mark	694 177 000	694 177 000
<b>Summa</b>	<b>987 986 000</b>	<b>987 986 000</b>
<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	142 090	142 090
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>142 090</b>	<b>142 090</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-37 768	-37 775
Årets avskrivning	-5 016	7
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 784</b>	<b>-37 768</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>99 306</b>	<b>104 322</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	1 177	1 177
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>1 177</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	6 036 376	2 985 567
Skattekonto	451	105 124
<b>Summa</b>	<b>6 036 827</b>	<b>3 090 691</b>

Nabo klientmedelskonto ingår under posten Likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	151 533	155 424
El	115 777	52 002
Fastighetsskötsel	22 100	0
Försäkringspremier	204 365	200 139
Förvaltning	48 195	0
Kabel-TV	42 923	41 698
Räntor	6 480	2 832
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 288	43 228
<b>Summa</b>	<b>737 661</b>	<b>495 323</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-31	0,34 %	23 238 585	23 238 585
Stadshypotek	2024-09-01	0,89 %	30 409 870	30 409 870
Stadshypotek	2027-12-01	1,37 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2027-10-30	1,39 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2022-12-15	0,34 %	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	1,03 %	15 000 000	
<b>Summa</b>			<b>122 648 455</b>	<b>107 648 455</b>

*Varav kortfristig del* 37 238 585

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	65 700	40 000
El	81	535
Förutbetalda avgifter/hyror	1 848 751	1 828 489
Löner	380 800	378 400
Sociala avgifter	119 647	118 893
Uppvärmning	695 793	514 697
Utgiftsräntor	7 195	4 686
Vatten	112 057	104 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 157	24 665
<b>Summa</b>	<b>3 317 181</b>	<b>3 014 914</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	122 648 455	96 237 610
<b>Summa</b>	<b>122 648 455</b>	<b>96 237 610</b>

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 3% fr o m 2022-05-01.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bo Rickard Glimmerud  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Cecilia Carnefeldt  
Vice Ordförande

\_\_\_\_\_  
Agnes Reuterswärd  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Malin Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Michael Ehring  
Ledamot, Ekonomiansvarig

\_\_\_\_\_  
Oscar Sandelin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Hübner  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 11:09

SENT BY OWNER:

Halit Akan · 12.04.2022 10:58

DOCUMENT ID:

BJBL1TzVc

ENVELOPE ID:

SyxV11aM4q-BJBL1TzVc

DOCUMENT NAME:

Brf Mässen i Stockholm - Årsredovisning 2021.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>CECILIA CARNEFELDT</b> cecilia.carnefeldt@magnora.com	Signed Authenticated	12.04.2022 12:34 12.04.2022 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/01/1972) IP: 145.1.216.232
<b>MICHAEL EHRLING</b> michael.ehring@ehringpartners.se	Signed Authenticated	12.04.2022 13:16 12.04.2022 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/01/1951) IP: 83.185.44.33
<b>OSCAR SANDELIN</b> oscar@sandelin.biz	Signed Authenticated	12.04.2022 17:44 12.04.2022 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/12/1994) IP: 80.216.198.163
<b>BO RICKARD GLIMMERUD</b> rickard@glimmerud.se	Signed Authenticated	13.04.2022 07:49 13.04.2022 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/05/1977) IP: 94.191.152.162
<b>Malin Maria Karlsson</b> mmmcarlsson@hotmail.se	Signed Authenticated	13.04.2022 13:32 12.04.2022 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/11/1974) IP: 94.234.69.73
<b>Agnes Johanna Reuterswärd</b> Agnes.reutersward@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2022 17:07 13.04.2022 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1990) IP: 90.129.212.60
<b>Mats Henrik Hübner</b> mats.huebner@opsibus.se	Signed Authenticated	19.04.2022 09:18 19.04.2022 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/05/1944) IP: 158.174.23.217
<b>Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	19.04.2022 11:09 12.04.2022 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1964) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm  
Org.nr. 702001-5017

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Mässen i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisor 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM med datum enligt digital signering

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Mats Hübner  
Lekmannarevisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 11:10

SENT BY OWNER:

Halit Akan · 19.04.2022 08:29

DOCUMENT ID:

Byg0AU0oNc

ENVELOPE ID:

B1tA80s49-Byg0AU0oNc

DOCUMENT NAME:

BRF Mässen - Revisionsberättelse 2021.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mats Henrik Hübner mats.huebner@opsibus.se	Signed Authenticated	19.04.2022 09:22 19.04.2022 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/05/1944) IP: 158.174.23.217
Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	19.04.2022 11:10 19.04.2022 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1964) IP: 90.166.55.195

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed