

# Årsredovisning 2020

BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

702001-5017



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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.
- KASSAFLÖDESANALYS** 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.

# 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 Proinova AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bo Rickard Glimmerud	Ordförande
Cecilia Carnefeldt	Vice Ordförande
Erik Hallgren	Ledamot
Hedda Engvall	Ledamot
Johan Malmkvist	Ledamot, Ekonomiansvarig
Oscar Sandelin	Ledamot
Sergei Vanderstedt	Ledamot
Malin Karlsson	Suppleant
Michael Ehring	Suppleant

## VALBEREDNING

Anders Rickardsson och Ulrika Johannessen.

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Margareta Kleberg	Revisor	BDO
Mats Hübner	Lekmannarevisor	

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06, genom enbart poströstning. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UNDERHÅLL SENASTE ÅREN

Våren 2019	OVK anmärkningar färdigställs
Våren 2019	Stamreovering avlopp Erik Dahlbergsgatan 29
Hösten 2019	Asbetssanering av grovsoprum
Hösten 2019	Belysning vindar Erik Dahlbergsgatan 29 och Erik Dahlbergsgatan 35
Hösten 2019	Trapphusreovering Erik Dahlbergsgatan 35
Vinter 2020	Stamreovering avlopp Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37
Höst/Vinter 2020	Renovering Tvättstugeområde Skeppargatan 98
Hösten 2020	Trapphusreovering Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37
Hösten 2020	Stamreovering avlopp Skeppargatan 96-102
Hösten 2020	Belysning Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37

## PLANERADE UNDERHÅLL

Våren 2021 - Pågående	Byte branddörrar
Våren 2021 - Pågående	Belysning Skeppargatan 96-102
Våren 2021 - Pågående	Stamspolning
Hösten 2021 - Pågående	OVK
Hösten 2021	Trapphusreovering Skeppargatan 96-102
2021	Stamreovering avlopp Skeppargatan 75-83
2021	Renovering Tvättstugeområde Skeppargatan 79
2021	Renovering av hissar 3 st

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Under året har föreningen haft ett bra tempo beträffande fastigheternas underhåll. Finansiering av projekten har skett genom föreningens löpande överskott samt genom upptagande av ett nytt lån hos Handelsbanken om 14 mkr strax innan årsskiftet. Detta lån kommer även att hantera finansieringen av det underhåll som planeras för 2021.

Det upptagna lånet löpertill en ränta om 3 mån STIBOR med påslag 0,34%, vilket med 0 golv innebär en ränta på 0,34%.

Föreningens goda finansiella ställning gör att det finns gott om låneutrymme till goda villkor. Det innebär också att det i dagsläget inte finns några planer på att höja avgifterna kommande år.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under senaste året har styrelsen haft som målsättning att genomföra förändringar i det ekonomiska och tekniska avtalet med förvaltaren Nabo för att stärka servicenivån. Dock har pandemin samt omsättning av personal hos förvaltaren och i styrelsen medfört att förändringarna tagit längre tid än väntat, men något styrelsen räknar med att ha på plats under 2021.

Det utgående avtalet med ComHem förlängs då utredning om uppgradering med fiber har försenats på grund av pandemin.

## HYRESLOKALER

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

Föreningen arbetar aktivt med lokalbeståndet med målet att hyrorna ska ligga på marknadsmässiga nivåer, då detta i slutändan innebär lägre avgifter för våra medlemmar. Brf Mässen har dock historiskt sett haft hyror som inte legat i nivå med marknaden, vilket idag innebär ett större arbete för föreningens styrelse, därutöver är det alltid en viss fördröjning innan hyreshöjningar aktualiseras. Till trots detta arbete så har både 2019 och 2020 varit problematiska år för lokalerna i Brf Mässen, vilket påverkad hyresintäkterna negativt. 2019 års intäkter drabbades negativt av att två hyresgäster fick ekonomiska svårigheter (varav en konkurs). Både 2019 och 2020 har kantats av de stamrenoveringar i källaren som pågår i våra fastigheter, vilket resulterat i att fem lokaler har behövt tomställas. Därutöver upptäcktes brister i dräneringen och påkommen svartmögel i en lokal under 2020, vilket även det resulterat i uteblivna hyresintäkter. Till trots detta så ökade hyresintäkterna 2020, om än marginellt. Kommande treårsperiod förutspår vi därför en ökning av våra hyresintäkter när ovan nämnd problematik är löst. Föreningen utreder även möjligheten att konvertera vissa tomställda lokalytor till lägenheter, en fråga som i sådana fall kommer att lyftas på årsstämman 2022.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under tre års tid drivit en juridisk process mot en medlem avseende flertalet otillåtna andrahandsupplåtelser av bostadsrätten på korttid. Processen har varit omfattande vilket har medfört höga juridiska kostnader. Under våren 2021 dömde tingsrätten till föreningens fördel, innefattande att motparten ska ersätta föreningen för sina rättegångskostnader och att bostadsrätten är förverkad. Motparten överklagade tingsrättens beslut till hovrätten. Hovrätten meddelade prövningstillstånd avseende frågan om rättegångskostnader, men inte avseende förverkande. Hovrätten har nu meddelat sin dom och fastställer tingsrättens beslut om att motparten ska ersätta rättegångskostnaderna. Hovrätten har även förpliktigt motparten att ersätta föreningens rättegångskostnader i hovrätten.

Den höga belastningen av de stora projekt som genomförts under året har medfört att medlemskommunikationen blivit lidande. Styrelsen ser stor förbättringspotential inom detta område 2021.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 819 st. Tillkommande medlemmar under året var 135 och avgående medlemmar under året var 112. Vid räkenskapsårets slut fanns det 842 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 87 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	5 370 137	-	-442 032	4 928 105
Balanserat resultat	8 051 171	1 407 885	442 032	9 901 087
Årets resultat	1 407 885	-1 407 885	1 204 027	1 204 027
<b>Eget kapital</b>	<b>16 817 971</b>	<b>0</b>	<b>1 204 027</b>	<b>18 021 998</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 901 087
Årets resultat	1 204 027
Totalt	<u><b>11 105 114</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	510 224
Att från yttre fond i anspråk ta	-669 993
Balanseras i ny räkning	11 264 883
	<u><u><b>11 105 114</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		20 004 755	19 935 578
Rörelseintäkter	2	121 307	205 453
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 126 062</b>	<b>20 141 031</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-12 452 619	-11 249 829
Övriga externa kostnader	8	-941 863	-1 965 385
Personalkostnader	9	-490 688	-467 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 104 011	-4 276 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 989 181</b>	<b>-17 958 625</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 136 881</b>	<b>2 182 406</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 966	18 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-942 820	-793 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-932 854</b>	<b>-774 521</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 204 027</b>	<b>1 407 885</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 204 027</b>	<b>1 407 885</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	89 449 445	93 553 463
Markanläggningar	12	104 322	104 315
Pågående projekt		31 079 878	12 944 632
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 633 645</b>	<b>106 602 410</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>120 634 822</b>	<b>106 603 587</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		170 769	281 024
Övriga fordringar	14	3 090 691	4 582 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	495 323	491 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 756 783</b>	<b>5 355 215</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 379 534	4 502 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 379 534</b>	<b>4 502 440</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 136 318</b>	<b>9 857 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 771 140</b>	<b>116 461 242</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<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		4 928 105	5 370 137
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 916 884</b>	<b>7 358 916</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 901 087	8 051 171
Årets resultat		1 204 027	1 407 885
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 105 114</b>	<b>9 459 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 021 998</b>	<b>16 817 971</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	70 429 235	93 648 455
Övriga långfristiga skulder		193 565	253 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 622 800</b>	<b>93 902 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 219 220	0
Leverantörsskulder		5 880 845	1 777 276
Skatteskulder		336 760	200 894
Övriga kortfristiga skulder		674 602	737 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 014 914	3 025 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 126 341</b>	<b>5 741 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 771 140</b>	<b>116 461 242</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 007 895</b>	<b>9 806 462</b>
Resultat efter finansiella poster	1 204 027	1 407 885
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	4 104 011	4 276 404
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>5 308 038</b>	<b>5 684 289</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	78 544	-243 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 166 006	158 547
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>9 552 588</b>	<b>5 599 212</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-18 135 246	-6 651 480
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-18 135 246</b>	<b>-6 651 480</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	13 939 865	253 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>13 939 865</b>	<b>253 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 357 207</b>	<b>-798 568</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>14 365 102</b>	<b>9 007 895</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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	2 415 138	2 222 208
Intäktsreduktion	-211 595	-109 713
Årsavgifter, bostäder	16 569 598	16 520 358
Årsavgifter, lokaler	195 332	194 848
Övriga intäkter	1 157 589	1 313 330
<b>Summa</b>	<b>20 126 062</b>	<b>20 141 031</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	203 769	135 273
Fastighetsskötsel	99 655	41 319
Snöskottning	4 125	139 433
Städning	390 561	377 853
Teknisk förvaltning Nabo extra	233 035	0
Trädgårdsarbete	478 709	238 010
Övrigt	60 715	85 940
<b>Summa</b>	<b>1 470 570</b>	<b>1 017 828</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Balkonger	0	12 444
Dörrar och lås/porttele	28 618	0
El	6 658	10 630
Försäkringsskador	36 620	48 151
Gård/markytor	0	10 795
Hissar	198 019	282 475
Hyseslokaler	53 407	6 288
Kabel-tv/bredband	19 043	214 278
Reparationer	80 585	-75 186
Soprum	43 700	0
Tak	8 912	0
Trapphus/port/entr	0	192 628
Tvättstuga	69 883	29 270
VA	60 203	20 178
Vattenskada	82 844	18 407
Ventilation	12 296	80 706
Vind	0	2 615
Värme	2 985	26 591
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 674
<b>Summa</b>	<b>703 774</b>	<b>899 945</b>



NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Avlopp Mässen etapp 3	15 287	20 137
Trapphus ED 27 Str 37	35 453	0
Avlopp Mässen etapp 4	35 239	0
Belysning Skg 96-102	35 938	0
Byte Branddörrar	548 076	0
Stammar i källaren fd 1183	0	0
Asbestdörrar fd 1181	0	101 690
Balkonger fd 1180	0	240 456
Stamspoling	0	2 451
Trapphus 29 Erik Dahlberg	0	9 079
Trapphus nr 35	0	25 933
Målning källargångar ED29	0	116 596
Övrigt	0	389 253
<b>Summa</b>	<b>669 993</b>	<b>905 596</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	441 485	595 268
Sophämtning	616 702	479 652
Uppvärmning	3 790 887	4 000 159
Vatten	803 700	746 331
Övrigt	0	30 801
<b>Summa</b>	<b>5 652 775</b>	<b>5 852 211</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Arvode Nabo fast teknisk förvaltning	1 276 128	0
Bredband	624 620	311 586
Fastighetsförsäkringar	603 889	537 890
Fastighetsskatt	1 285 994	1 255 178
Kabel-TV	164 877	469 596
<b>Summa</b>	<b>3 955 508</b>	<b>2 574 250</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	13 170
Juridiska kostnader	200 111	67 651
Kameral förvaltning	0	1 195 567
Konsultkostnader	12 500	53 725
Revisionsarvoden	53 182	41 781
Övriga förvaltningskostnader	676 070	593 492
<b>Summa</b>	<b>941 863</b>	<b>1 965 385</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	121 337	103 008
Styrelsearvoden	320 951	318 500
Övriga arvoden	48 400	45 500
<b>Summa</b>	<b>490 688</b>	<b>467 008</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	940 173	791 810
Övriga finansiella kostn	625	0
Övriga räntekostnader	2 022	1 614
<b>Summa</b>	<b>942 820</b>	<b>793 424</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	156 162 206	156 162 206
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>156 162 206</b>	<b>156 162 206</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-62 608 743	-58 342 390
Årets avskrivning	-4 104 011	-4 266 353
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-66 712 754</b>	<b>-62 608 743</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>89 449 452</b>	<b>93 553 463</b>
I utgående restvärde ingår mark med	689 022	689 022
<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>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	142 090	142 090
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>142 090</b>	<b>142 090</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-37 775	-27 724
Årets avskrivning	7	-10 051
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 768</b>	<b>-37 775</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>104 322</b>	<b>104 315</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 177	1 177
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>1 177</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 985 567	4 505 455
Skattekonto	105 124	11 396
Övriga fordringar	0	65 591
<b>Summa</b>	<b>3 090 691</b>	<b>4 582 442</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	155 424	155 844
El	52 002	0
Försäkringspremier	200 139	153 565
Kabel-TV	41 698	41 112
Räntor	2 832	7 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 228	133 952
<b>Summa</b>	<b>495 323</b>	<b>491 749</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-31	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	2021-12-15	0,34 %	14 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>107 648 455</b>	<b>93 648 455</b>
Varav kortfristig del			37 219 220	0

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 2021 avses omsättas.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
El	535	-17
Förutbetalda avgifter/hyror	1 828 489	1 789 722
Löner	378 400	358 400
Sociala avgifter	118 893	114 688
Städning	0	31 463
Uppvärmning	514 697	533 579
Utgiftsräntor	4 686	41 982
Vatten	104 549	-5 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 665	120 879
<b>Summa</b>	<b>3 014 914</b>	<b>3 025 528</b>

  

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	96 237 610	96 237 610
<b>Summa</b>	<b>96 237 610</b>	<b>96 237 610</b>

# Underskrifter

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Erik Hallgren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Hedda Engvall  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Malmkvist  
Ledamot, Ekonomiansvarig

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

\_\_\_\_\_  
Sergei Vanderstedt  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
BDO  
Margareta Kleberg  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Hübner  
Revisor

## Verification

Transaction ID	ByvQCfCFu-HkxD7CM0Yd
Document	Brf Mässen i Stockholm, 702001-5017 - Årsredovisning 2020.pdf
Pages	22
Sent by	Marcus Söderkvist

## Signing parties

<b>Bo Rickard Glimmerud</b>	rickard@glimmerud.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Cecilia Carnefeldt</b>	cecilia.carnefeldt@magnora.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Johan Malmkvist</b>	joma40@handelsbanken.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Sergei Vanderstedt</b>	sergei.vanderstedt@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Oscar Sandelin</b>	oscar@sandelin.biz	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Erik Hallgren</b>	egb.hallgren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Hedda Engvall</b>	Hedda.engvall@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Margareta Kleberg</b>	margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Mats Hübner</b>	mats.huebner@opsibus.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to [cecilia.carnefeldt@magnora.com](mailto:cecilia.carnefeldt@magnora.com)

2021-05-28 09:39:17 CEST,

### E-mail invitation sent to [rickard@glimmerud.se](mailto:rickard@glimmerud.se)

2021-05-28 09:39:17 CEST,

### E-mail invitation sent to [joma40@handelsbanken.se](mailto:joma40@handelsbanken.se)

2021-05-28 09:39:17 CEST,

### E-mail invitation sent to [sergei.vanderstedt@hotmail.com](mailto:sergei.vanderstedt@hotmail.com)

2021-05-28 09:39:17 CEST,

### E-mail invitation sent to [oscar@sandelin.biz](mailto:oscar@sandelin.biz)

2021-05-28 09:39:18 CEST,

### E-mail invitation sent to [egb.hallgren@gmail.com](mailto:egb.hallgren@gmail.com)

2021-05-28 09:39:18 CEST,

### E-mail invitation sent to [Hedda.engvall@hotmail.com](mailto:Hedda.engvall@hotmail.com)

2021-05-28 09:39:18 CEST,

### Clicked invitation link **Johan Malmkvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36  
Edg/90.0.818.56,2021-05-28 09:40:34 CEST,IP address: 194.68.56.33

---

**Clicked invitation link Hedda Engvall**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 09:50:21 CEST,IP address: 80.216.216.79

---

**Document signed by Johan Bruno Jan Malmkvist**

Birth date: 17/09/1986,2021-05-28 09:52:25 CEST,

---

**Clicked invitation link Bo Rickard Glimmerud**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-28 10:09:20 CEST,IP address: 80.216.216.219

---

**Document signed by BO RICKARD GLIMMERUD**

Birth date: 24/05/1977,2021-05-28 10:10:30 CEST,

---

**Clicked invitation link Cecilia Carnefeldt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-28 10:32:00 CEST,IP address: 145.1.222.52

---

**Clicked invitation link Sergei Vanderstedt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-05-28 10:35:47 CEST,IP address: 88.131.93.5

---

**Document signed by Sergei Vanderstedt**

Birth date: 14/04/1992,2021-05-28 10:41:39 CEST,

---

**Document signed by CECILIA CARNEFELDT**

Birth date: 26/01/1972,2021-05-28 10:53:53 CEST,

---

**Clicked invitation link Erik Hallgren**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Safari/605.1.15,2021-05-30 20:32:54 CEST,IP address: 2.67.66.60

---

**Document signed by Hedda Engvall**

Birth date: 01/02/1996,2021-05-30 20:37:27 CEST,

---

**Clicked invitation link Oscar Sandelin**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/67.0.3396.99 Safari/537.36,2021-05-31 17:37:33 CEST,IP address: 81.229.183.203

---

**Document signed by ERIK HALLGREN**

Birth date: 14/12/1995,2021-06-01 12:05:06 CEST,

---

**Document signed by OSCAR SANDELIN**

Birth date: 18/12/1994,2021-06-01 17:55:49 CEST,

---

**E-mail invitation sent to margareta.kleberg@bdo.se**

2021-06-01 17:55:51 CEST,

---

**E-mail invitation sent to mats.huebner@opsibus.se**

2021-06-01 17:55:51 CEST,

---

**Clicked invitation link Margareta Kleberg**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-01 17:56:51 CEST,IP address: 217.119.170.26

---

**Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg**

Birth date: 02/10/1964,2021-06-01 17:58:01 CEST,

---

**Clicked invitation link Mats Hübner**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-06-02 14:48:06 CEST,IP address: 158.174.23.210

---



---

**Document signed by Mats Henrik Hübner**

Birth date: 21/05/1944,2021-06-02 14:51:14 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# 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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning 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.

#### Revisorernas 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 den 1 juni 2021

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Mats Hübner  
Lekmannarevisor

## Verification

Transaction ID	rJGiE1EqO-rkXoN14cO
Document	Revisionsberättelse 2020 Brf Mässen.pdf
Pages	2
Sent by	Margareta Kleberg

## Signing parties

<b>Margareta Kleberg</b>	Margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Mats Hübner</b>	mats.huebner@opsibus.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to Margareta.kleberg@bdo.se

2021-06-01 18:48:44 CEST,

### Clicked invitation link Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-01 18:49:00 CEST,IP address: 217.119.170.26

### Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg

Birth date: 02/10/1964,2021-06-01 18:49:26 CEST,

### E-mail invitation sent to mats.huebner@opsibus.se

2021-06-01 18:49:28 CEST,

### Clicked invitation link Mats Hübner

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-06-02 14:44:57 CEST,IP address: 158.174.23.210

### Document signed by Mats Henrik Hübner

Birth date: 21/05/1944,2021-06-02 14:46:17 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

