



Brf Mässen i Stockholm
Organisationsnummer 702001-5017

Årsredovisning

2017



Årsredovisningen är upprättad av Valvet Förvaltning AB





Förvaltningsberättelse

Om föreningen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhet under året 2017-01-01 – 2017-12-31. Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades den 12 oktober 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17 februari 1932. Föreningens organisationsnummer är 702001-5017.



Utsikt från Skeppargatan 79 gårdssida under slutet av 1930-talet

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Mässen 7 – 13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter samt 1 590 m² lokaler. Fastigheterna är uppförda mellan åren 1932 – 1938 och har nu en s.k. q-märkning enligt Stockholms stads kulturklassificering.

Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken på lilla och stora gården samt mellan punkthusen. Marken mitt i Skeppargatan ägs av Stockholms stad. Föreningen har ett brukaravtal om att utnyttja marken.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet 2017-12-31: 731 734 tkr,
varav byggnadsvärdet utgjorde 241 417 tkr
och marken 490 317 tkr.



Föreningens verksamhet och ändamål

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Detta ska ske med en effektiv förvaltning, där medlemmarna erbjuds en god standard och välskött ekonomi. Fastigheternas kulturella värden ska förvaltas väl med hänsyn till aktuella krav och miljöpåverkan.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 11 maj haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anders Rickardsson, ordförande
Rickard Glimmerud
Fredrik Johansson
Lena Johnson
Rita Stetter
Sven Themptander
Dan Wiklund (lämnade styrelseuppdraget den 18 juli)

Suppleant

Kerstin Brunberg
Claes Carnefeldt

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Anders Rickardsson, Lena Johnson och Rita Stetter samt suppleanterna Claes Carnefeldt och Kerstin Brunberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, två i förening, av Anders Rickardsson, Lena Johnson, Rita Stetter, Sven Themptander och Dan Wiklund.

Revisorer

Revisorer har varit Margareta Kleberg, som är auktoriserad revisor från BDO Mälardalen med Madelene Sundell-Karlsson som

revisorssuppleant samt Mats Hübner som ordinarie lekmannarevisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulrika Johannessen (sammankallande), Arne Olsson och Henrik Wallérius.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden, varav ett per capsulam. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träffats i olika arbets- och beredningsmöten.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes den 1 april med 1 %.

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 7 prisbasbelopp (313 600 kr) till styrelsen, 0,5 prisbasbelopp (22 400 kr) till valberedningen och 0,5 prisbasbelopp (22 400 kr) till lekmannarevisorn. Den auktoriserade revisorn har debiterat på löpande räkning.

Lägenhetsärenden och juridiska personer

Antalet medlemmar är 843 gentemot 852 föregående år. Under verksamhetsåret har 69 bostadsrätter överlåtits, jämfört med 81 föregående år. Vid verksamhetsårets utgång hade 85 medlemmar tillstånd att hyra ut i andrahand jämfört med 84 föregående år. Sedan augusti 2015 får medlem, som ansöker om andrahandsuthyrning, betala en avgift på 4 200 kr/år eller 350 kr/mån om uthyrningsperioden är mindre än ett år. Korttidsuthyrning är inte tillåten i föreningen.

Samtliga 642 lägenheter innehas av medlemmar. Coop Sverige Fastigheter AB innehar bostadsrätterna till butiken (bostads-



rättslokaler). Antalet bostadsrätter, som innehåller av juridisk person, är 68. Detta är en minskning från 77 för 2016. Sedan den 1 juli 2014 godkänns inte längre överlåtelse av föreningens lägenheter till juridiska personer.

Information

En informationskanal är Mässens webbsida www.massen.se. Här finns för medlemmarna viktig information och aktuella dokument. Ett centralt sådant är t.ex. *Vi som bor i Mässen – information och ordningsregler*. En annan viktig informationskanal till medlemmarna är Mässenbladet, som under året utkom med 2 nummer.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Föreningens har sedan 2012 ett förvaltningsavtal med Valvet Förvaltning AB. Vårt avtal gäller både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen. Under samma tid har vi haft SSP Sthlm AB som avtalspart för städning samt för mark och trädgård.

Upphandling av nya förvaltaravtal

Styrelsen beslöt i början av sommaren 2017 att pröva dessa avtal i konkurrens och göra en ny upphandling. Upphandlingen genomfördes med konsultstöd. Anbudsförfrågan skickades ut till sex företag, inkl. Valvet och SSP. Samtliga företag lämnade anbud. Styrelsen har genomfört en utvärdering och prövning av lämnade anbud med hänsyn till kostnadsnivå, värdering av företaget och dess organisation, referenser och möten där de högst rankade fick presentera sina anbud och hur de planerar att kunna tillgodose de behov som en förening av Mässens storlek har.

Styrelsens bedömning efter denna process var att det mest fördelaktiga för Mässen blev att teckna ett nytt avtal med Valvet AB.

Ett nytt städavtal har tecknats med ED's Städfirma och Byggtjänst AB och för markskötsel och snöröjning har avtal tecknats med Crafttech Sverige AB. Samtliga avtal trädde i kraft från 2018-01-01.

Lokaler för uthyrning

I Mässen finns ca 30 lokaler för uthyrning. Dessa är i varierande storlek och standard. Vid årsskiftet var samtliga lokaler uthyrda.

Underhållsplan

Styrelsen har under året arbetat vidare med och aktualiserat den långsiktiga underhållsplanen, som visar på planerat underhåll för tiden 2016 – 2032. Med underhåll avses här

sådana insatser som krävs för att behålla fastigheterna och dess funktioner i ursprungligt skick. Underhåll blir åtgärder med perioden ett år eller längre. Akuta fel och reparationer utförs löpande under året och klassas som driftskostnader.

Investeringar under de senaste åren

Under de senaste sex åren har ca 33 mkr investerats i det långsiktiga underhållet av Mässens fastigheter. Det har bl.a. varit den stora fönsterrenoveringen samt moderniseringen av Mässens elförsörjning med trefas el i alla lägenheter. Andra större arbeten har varit renovering och modernisering av fyra tvättstugor samt en genomgripande modernisering av Mässens undercentral för värme och varmvatten. Dessa investeringar har till delar kassamässigt hanterats inom ramen för det löpande kassaflödet, men det blev också nödvändigt att utöka låneskulden under 2014.

Den underhållsplan, som styrelsen arbetar med, visar på ett underhållsbehov för de



kommande 15 åren på drygt 75 mkr. Underhållsplanen revideras årligen och ligger till grund för kommande års budget.

En analys av kommande investeringsbehov och en finansieringsanalys redovisas i avsnittet *Händelser efter verksamhetsåret*.

Underhåll under året

Avloppsstammarna

Under våren genomfördes stamspolning av köksstammarna i alla lägenheter upp t.o.m. plan 3. Det togs därefter beslut om att besiktiga ledningarna i källarplanen och anslutningar ut till gatan. Dessa ledningar ingick inte i det i början av 1990-talet genomförda stambytet. Analysen gjordes genom omfattande filmningar av ledningarna. Resultatet visade att statusen och konditionen på dessa ledningar var mycket dålig. Bedömningen var att ledningarna var i stort behov av snara renoveringar. Styrelsen beslöt att göra en mer utförlig analys och statusbesiktning för att få underlag till kommande beslut om vilka åtgärder som måste göras. Det handlade bl.a. om vilka ledningar som måste bilas upp och bytas och i vilka fall en något enklare s.k. relining skulle vara möjlig. Analysarbetet tog av olika skäl längre tid än planerat. Det blev därför inte möjligt att påbörja arbetet under hösten. Starten kommer att ske under våren i Erik Dahlbergsgatan 35. Förseningen och osäkerheten i omfattningen av detta projekt bidrog till att övriga för hösten planerade underhållsprojekt aldrig påbörjades.

Trapphusrenovering

Under året kunde en länge planerad trapphusrenovering genomföras i Erik Dahlbergsgatan 29. En del i förberedelsearbetet var en s.k. gestaltungsundersökning om hur

det ursprungligen var tänkt med färgsättning m.m. när Mässen byggdes. En konsultrapport beställdes för denna genomgång av hur arkitekternas tankar gick under 1930-talets byggprocesser. Studier gjordes av samtida facklitteratur och besök på plats, där man bl.a. skrapade fram ursprunglig färgsättning. Det lämnade gestaltungsförslaget med förslag till färgsättning, målningsteknik och elarmaturer låg sedan till grund för den upphandlade och genomförda trapphusrenoveringen. Mässens fastigheter har det näst högsta klassningen i Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringssystem. Styrelsens ambition har varit att inom rimliga ekonomiska gränser bevara ursprunget i våra fastigheter.

Upplevelse i trapphuset är nu en mer inbjudande miljö med ny målning och ny närvarostyrd belysning. I den långsiktiga underhållsplanen ligger fortsatt renovering av fler trapphus i kommande etapper.

Dörrbyten

Under 2016 genomfördes ett byte av låscylindrar i alla källare- och vindsdörrar. Detta arbete kunde dock inte fullföljas fullt ut eftersom flera av de gamla dörrarna innehöll asbest. Beslut togs därför att byta alla dessa dörrar. Det fanns dessutom motiv att av bl.a. säkerhetsskäl byta ytterligare dörrar. Bytet av dörrar genomfördes dock inte på ett helt korrekt sätt. Man tog inte nödvändig hänsyn till påpekade krav på tillräcklig lufttillförsel för sopsugens funktion. Detta ledde till att två väggar i anslutning till sopsugsanläggningen raserades och vi fick under en period stänga sopsugens automatik. I början av 2017 pågår besiktning av det genomförda dörrbytet och skadorna är under återställande.



Balkonger

Styrelsen har under året fått prioritera ned fortsatta åtgärder för renovering av balkonger. Alla balkonger är dock fortsatt säkra.

TV och bredband

Mässen äger TV och bredbandsnätet och har avtal med Com Hem. Avtalet gäller t.o.m. den 30 april 2021 och innehåller förutom TV-utbudet också bredbandsanslutning (100/10 MB) till alla lägenheter. Den obligatoriska avgiften för TV och bredband är 100 kr per månad och lägenhet.

Försäkring

Föreningen tecknade under året ett nytt avtal med Protector försäkring. Försäkringen omfattar även ett kollektivt bostadsrättstilllägg för alla lägenheter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Bostadsrätterna

Mässen är sedan 2015 medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Idag är cirka 6 700 bostadsrättsföreningar medlemmar i Bostadsrätterna. Som medlem får man bl.a. fri ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt fria utbildningar för styrelsen. Alla Boende i Mässen får genom föreningens medlemskap tidningen *Din Bostadsrätt* fyra gånger per år.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker efter underhållsplanen i enlighet med 54 § i föreningens stadgar. Årets avsättning är 510 tkr.

Fond för inre underhåll

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång på 696 (697) tkr, som

kan ses som föreningens skuld till medlemmarna.

Lånepolicy

Föreningens låneportfölj redovisas i Not 17. Här framgår aktuella villkor och förfalldatum. Lån, som förfallit under året, har i regel omplacerats till rörlig ränta med perioden 3 månader. Lånen har olika löptider. Detta har bedömts som mest fördelaktigt med hänsyn till det fortsatt låga rådande ränteläget. Under år 2017 var medelräntan på föreningens lån 0,64 %.

Kommentar till årets resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1.

Årets ekonomiska resultat är ungefär enligt budgeterad plan. Det fortsatt låga ränteläget har haft en positiv påverkan på resultatet. En effekt på resultatet är också att de planerade större underhållsprojekten inte kunde påbörjas med hänsyn till förseningen i avloppsprojektet och därmed också en osäkerhet i vilka kostnader som kunde förväntas för projektet. Detta har också inneburit ett positivt kassaflöde under året trots att en del mindre underhållsprojekt detta år bokförts direkt och därmed också minskat på årets överskott.



Händelser efter verksamhets- året

I januari beslöt styrelsen att från den 1 april 2018 höja årsavgiften med 1 %. Bakgrunden till beslutet är i första hand en bedömning av behovet att långsiktigt höja intäkterna för att bättre möta framtida högre kostnader och de som styrelsen bedömer nödvändiga större fortsatta underhållsinvesteringarna.

Under 2018 kommer avloppsreoveringen att påbörjas i Erik Dahlbergsgatan 35. Behoven av reovering är också stora i Erik Dahlbergsgatan 27 och 29. Planeringen för dessa fastigheter är ännu inte påbörjad. I underhållsplanen för året finns också reovering av tvättstugan i Skeppargatan 79 samt fortsatt reovering av trapphusen. Styrelsens avsikt är att prioritera det nu mest angelägna underhållet för att långsiktigt säkra fastigheternas bevarande och på bästa sätt utnyttja tillgängligt ekonomiskt utrymme (årets och förra årets kassaflöde) och tillgången på projektledning.

X my



Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	20 396	20 022	19 024	18 424	18 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	914	1 547	1 360	207	632
Soliditet *)	13%	12%	11%	9%	9%
Bostadsrättsyta	26 593	26 593	26 593	26 593	26 593
Total yta (bostäder+lokaler)	28 085	28 085	28 085	28 085	28 085
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	616	609	600	600	600
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 522	3 522	3 522	3 522	3 228
Fastighetens belåningsgrad**, %	12,80%	12,80%	15,15%	15,15%	13,86%
Taxeringsvärde, tkr	731 734	731 734	618 103	618 103	618 103
Insatser och upplåtelseavgifter	1 989	1 989	1 989	1 989	1 989
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	18,24	18,24	27,81	27,85	27,81
Avskrivning / kvm total yta	153	151	140	128	58
Elkostnad / kvm total yta	17	16	15	16	17
Värmekostnad / kvm total yta	142	142	149	148	158
Vattenkostnad / kvm total yta	26	22	21	17	23

*)Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**)Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Förändring i eget kapital

Ingående balans	1 078 400	910 379	7 110 984	2 620 920	1 546 909
Avsättning yttre fond			510 224	-510 224	
Resultatdisposition				1 546 909	-1 546 909
Årets resultat					914 240
	1 078 400	910 379	7 621 208	3 657 605	914 240



Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens stämma står:

balanserat resultat	3 657 605
årets resultat	914 240
	4 571 845

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	510 224
Uttag ur yttre fond	-1 584 954
balanseras i ny räkning	5 646 575
	4 571 845

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	20 395 520	20 021 825
		<u>20 395 520</u>	<u>20 021 825</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-1 345 226	-1 465 682
Reparationer	4	-1 645 164	-1 447 457
Underhåll	5	-1 584 954	-722 167
Taxebundna kostnader	6	-6 548 899	-6 400 623
Försäkring och avgäld	7	-442 249	-358 804
Fastighetsskatt		-1 045 570	-1 015 396
Förvaltningskostnader	8	-1 562 815	-1 842 540
Styrelsearvode	9	-452 241	-416 299
Fastighetskostnader		<u>-14 627 118</u>	<u>-13 668 968</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		5 768 402	6 352 857
Avskrivningar		<u>-4 276 402</u>	<u>-4 189 854</u>
Rörelseresultat		1 492 000	2 163 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		18 704	11 018
Räntekostnader och liknande kostnader	10,16	<u>-596 464</u>	<u>-627 112</u>
Resultat efter finansiella poster		914 240	1 546 909
Årets resultat		914 240	1 546 909

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	59 494 127	62 160 371
Fastighetsförbättringar	12	42 716 458	42 587 850
Pågående arbeten	13	1 289 354	553 206
		<u>103 499 939</u>	<u>105 301 427</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 177	1 177
		<u>1 177</u>	<u>1 177</u>
Summa anläggningstillgångar		103 501 116	105 302 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 715	90 456
Övriga fordringar	14	69 532	12 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	489 807	481 906
		<u>575 054</u>	<u>584 380</u>
<i>Kassa och bank</i>		9 522 449	6 981 243
Summa omsättningstillgångar		10 097 503	7 565 623
SUMMA TILLGÅNGAR		113 598 619	112 868 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 078 400	1 078 400
Upplåtelseavgifter		910 379	910 379
Fond för yttre underhåll		7 621 208	7 110 984
		<u>9 609 987</u>	<u>9 099 763</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 657 605	2 620 920
Årets resultat		914 240	1 546 909
		<u>4 571 845</u>	<u>4 167 829</u>
Summa eget kapital		14 181 832	13 267 592
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	93 648 455	93 648 455
		<u>93 648 455</u>	<u>93 648 455</u>
Kortfristiga skulder			
Inre fond		696 039	697 331
Leverantörsskulder		1 598 096	1 904 270
Skatteskulder		208 816	137 266
Mottagna depositioner		246 954	207 204
Övriga kortfristiga skulder		54 469	59 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 963 958	2 946 602
		<u>5 768 332</u>	<u>5 952 180</u>
Summa skulder		99 416 787	99 600 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 598 619	112 868 227

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		914 240	1 546 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 276 402	4 189 854
		<u>5 190 642</u>	<u>5 736 763</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 190 642	5 736 763
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 326	-101 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-183 848	304 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 016 120	5 939 442
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-1 185 560	-5 410 484
Pågående arbeten		-1 289 354	-553 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 474 914	-5 963 690
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		2 541 206	-24 248
Likvida medel vid årets början		6 981 243	7 005 490
Likvida medel vid årets slut		9 522 449	6 981 242

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaden, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
<i>Fastigheten</i>		
Stomme, grund och restpost	50	-
Stammar, vatten	32	100,0
		100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	6 - 50	
Markanläggningar	20 - 30	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 195 139	15 997 791
Årsavgifter, lokaler	192 915	190 536
Hysesintäkter, lokaler	2 400 821	2 361 611
Övriga hyresintäkter	373 850	315 545
Kabel-TV	770 840	771 060
Hyses- och avgiftsrabatter	-172	-
Övriga intäkter	462 127	385 282
	20 395 520	20 021 825

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	40 212	61 108
Trädgårdskostnader	321 730	501 587
Snöröjning och sandning	85 603	83 923
Städning	770 175	766 644
Besiktningskostnader, sotning OVK etc.	63 847	28 869
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	63 659	23 551
	1 345 226	1 465 682

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	1 275	4 426
Hyseslokaler	18 165	47 416
El, värme, vatten och ventilation	127 921	240 860
Vattenskador	1 025 482	489 884
Tvättstuga, tvättutrustning	71 178	81 723
Hissar	93 558	120 795
Fönster, portar och balkonger	6 893	47 416
Tak och fasader	26 566	3 221
Övriga reparationer	274 126	411 716
	1 645 164	1 447 457

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslokaler	-	67 287
El, värme, vatten och ventilation	723 379	110 903
Tvättstuga, tvättutrustning	364 495	-
Hissar	21 258	42 740
Fönster, portar och balkonger	-	58 457
Tak och fasader	140 572	343 624
Övriga underhållskostnader	335 250	99 156
	1 584 954	722 167

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	474 240	463 274
Uppvärmning	3 986 128	3 990 134
Vatten	725 200	620 720
Sopor, grovsopor	595 702	555 352
Kabel-TV	767 629	771 143
	6 548 899	6 400 623

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	442 249	358 804
	442 249	358 804

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	34 447	36 571
Självrisker, hyresförluster etc.	-	20
Förvaltningskostnader, avtal	1 083 972	1 164 962
Revision	47 255	35 289
Förvaltningskostnader	221 194	324 349
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	159 288	177 719
Övriga förvaltningskostnader	16 659	103 631
	1 562 815	1 842 541

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	345 554	317 800
Arvode internrevisor	22 150	22 250
Sociala kostnader	84 537	76 249
	452 241	416 299

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	596 115	626 614
Räntekostnader, övriga	349	498
	596 464	627 112

Handwritten signature

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 592 853	100 592 853
Vid årets slut	<u>100 592 853</u>	<u>100 592 853</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-39 121 504	-36 455 260
-Årets avskrivning	-2 666 244	-2 666 244
Vid årets slut	<u>-41 787 748</u>	<u>-39 121 504</u>
Mark	689 022	689 022
Redovisat värde vid årets slut	<u>59 494 127</u>	<u>62 160 371</u>

Taxeringsvärden

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
Byggnad	230 600 000	10 817 000	241 417 000
Mark	481 000 000	9 317 000	490 317 000
	<u>711 600 000</u>	<u>20 134 000</u>	<u>731 734 000</u>

Handwritten signature

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	53 141 565	45 152 126
-Nyanskaffningar	1 738 766	7 989 439
Vid årets slut	54 880 331	53 141 565
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 678 131	-9 159 546
-Årets avskrivningar	-1 605 133	-1 518 585
Vid årets slut	-12 283 264	-10 678 131
Markanläggningar		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	142 090	142 090
Vid årets slut	142 090	142 090
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 674	-12 649
-Årets avskrivning	-5 025	-5 025
Vid årets slut	-22 699	-17 674
	42 716 458	42 587 850

Not 13 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	553 206	2 578 955
Årets nyanläggningar	2 624 389	5 963 690
<i>Årets aktivering</i>		
Elprojekt	-	-1 135 199
Fönsterprojekt	-	-6 674 804
Takfot/Stuprörsvärme	-	-179 436
Trapphus	-1 203 542	-
Balkongprojekt	-684 699	-
Redovisat värde vid årets slut	1 289 354	553 206

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	69 532	12 018
	69 532	12 018

Kung

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	116 371	-
Förvaltning		183 601
Com Hem	193 603	190 978
Elkraft	57 311	73 568
ITK	-	7 139
Initial, mattor	6 094	-
Bostadsrätterna	-	14 820
Övrigt	116 428	11 800
	489 807	481 906

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Nordea	1,350 %	2018-11-21	20 000 000	-	20 000 000
Nordea	0,375 %	2019-12-19	23 238 585	-	23 238 585
Nordea	0,800 %	2019-11-13	20 000 000	-	20 000 000
Nordea	0,218 %	2018-08-28	30 409 870	-	30 409 870
			93 648 455	-	93 648 455

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2017-12-31
Nordea	0

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	Mässen 7	17 116 110	17 116 110
	Mässen 8	12 637 850	12 637 850
	Mässen 9	24 186 500	24 186 500
	Mässen 10	10 341 100	10 341 100
	Mässen 11	9 361 000	9 361 000
	Mässen 12	11 126 600	11 126 600
	Mässen 13	11 468 450	11 468 450
		96 237 610	96 237 610

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	358 400	356 000
Upplupna social avgifter	114 688	111 855
Upplupna räntor	28 448	39 501
Förutbetalda hyror och avgifter	1 781 331	1 805 406
Upplupen revisionskostnad	40 000	33 000
Övriga upplupna kostnader:		
Värme	598 987	600 840
Sopor, sopstopp	36 999	-
Reparationer	5 105	-
	<hr/>	<hr/>
	2 963 958	2 946 602


Underskrifter

Stockholm den 12 april 2018


Anders Rickardsson
Styrelseledamot


Rickard Glimmerud
Styrelseledamot


Sven Themptander
Styrelseledamot


Rita Stetter
Styrelseledamot


Lena Johnson
Styrelseledamot


Fredrik Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 20 april 2018


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Mats Hübner
Lekmannarevisor

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 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor 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 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 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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.

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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsmed 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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 april 2018


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Mats Hübner
Lekmannarevisor



Året i sammanfattning

En sammanfattning av år 2017 avseende verksamhet och ekonomi i Mässen är enligt följande:

- Mässen har sedan 2012 haft Valvet Förvaltning AB som förvaltare med ansvar för den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen. Under samma tid har SSP Sthlm AB varit vår avtalspart för mark och städning. Styrelsen har under året prövat dessa avtal i konkurrens och genomför en ny upphandling. Bedömningen av denna process blev att det mest fördelaktiga för Mässen var att teckna ett nytt avtal med Valvet AB. Samtidigt tecknades nya avtal för städning med ED's städfirma och Byggtjänst samt med Crafttech Sverige AB för markskötsel och snöröjning. Alla avtal gäller från 2018-01-01.
- Avgiften höjdes den 1 april med 1 %.
- Antalet lägenhetsöverlåtelser ligger på en fortsatt hög nivå liksom antalet pågående andrahandsuthyrningar.
- En kontroll av status och kondition på avloppsledningarna i källarplanen och i ledningarna ut mot gatan visade på ett stort behov av snara renoveringar. Analys och förberedelsearbete har genomförts under hösten. Planerad start av renoveringen är under våren 2018.
- Trapphuset på Erik Dahlbergsgatan 29 har totalrenoverats med ommålning och ny belysning.
- Ett stort antal källar- och vindsdörrar har bytts ut.
- Ekonomin kan bedömas som fortsatt god med ett mindre överskott för året och ett positivt kassaflöde.
- Medelräntan för Mässens lån har under året varit 0,64 %.

Finansieringsstrategi för Brf Mässen i Stockholm

Perioden 2017-2026	Alla belopp i tkr									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intäkter	20 396	20 243	20 648	21 061	21 482	21 912	22 350	22 797	23 253	23 718
Fastighetsskötsel	-1 345	-1 400	-1 428	-1 457	-1 486	-1 515	-1 546	-1 577	-1 608	-1 640
Reparationer	-1 645	-1 000	-1 020	-1 040	-1 061	-1 082	-1 104	-1 126	-1 149	-1 172
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Underhåll	-1 435	-1 000	-1 020	-1 040	-1 061	-1 082	-1 104	-1 126	-1 149	-1 172
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Taxebundna kostnader	-6 549	-6 742	-6 944	-7 153	-7 367	-7 588	-7 816	-8 050	-8 292	-8 541
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Fastighetsförsäkring	-442	-500	-525	-551	-579	-608	-638	-670	-704	-739
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Fastighetsskatt	-1 046	-1 060	-1 071	-1 081	-1 092	-1 103	-1 114	-1 125	-1 136	-1 148
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Övr. förvaltn. kostnader	-1 563	-1 711	-1 745	-1 780	-1 816	-1 852	-1 889	-1 927	-1 965	-2 005
		00	00	00	00	00	00	00	00	00
Arvodet	-452	-470	-475	-479	-484	-489	-494	-499	-504	-509
Avskrivningar	-4 286	-4 293	-4 293	-4 560	-4 826	-4 993	-5 160	-5 326	-5 493	-5 660
Avskr nyinvest		00	-267	-267	-167	-167	-167	-167	-167	-167
Räntekostnad	-578	-650	-936	-936	-936	-936	-936	-936	-936	-936
Ber resultat	1 054	1 417	924	716	606	495	382	267	150	31

I ovanstående översikt redovisas en översiktlig sammanställning och budget över utvecklingen av intäkter och kostnader fram till 2026. Här finns antagandet om årliga kostnads- och intäktsökningar på 1 – 5 %. I kalkylen ligger en årlig inflation på 2 %, dyrare energi med 3 % och högre försäkringskostnader med 5 % per år. Styrelsens policy är att det årliga investeringsbehovet ska rymmas inom det löpande kassaflödet. I den långsiktiga underhållsplanen ligger investeringar på ca 8 mkr under vardera åren 2018 och 2019. Med tanke på det låga ränteläget är utgångsläget därför att inte behöva öka låneskulden. I antagandet ligger att räntan ökar med 1 % från 2019. I kalkylen ligger mindre men tätare höjningar av avgiften (1-2 % per år). Styrelsen ser detta som mer fördelaktigt än en stor höjning ett visst år.

Finansieringsanalysen visar på ett successivt minskande resultat. Analysen är en prognos och ska ses som en illustration och räkneexempel. Utvecklingen för flera poster är naturligtvis osäker. Det gäller t.ex. räntenivån om 3-5 år. Vi kan anta en högre ränta om några år, men hur mycket högre?