



© Bergslagsbild AB

ÅRSREDOVISNING 2018
BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN.....	1
UNDERHÅLLSPLAN.....	23
LÅNEPOLICY.....	24
HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET.....	26
NYCKELTAL.....	26
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL.....	57
RESULTATDISPOSITION.....	87
RESULTATRÄKNING.....	88
BALANSRÄKNING.....	79
KASSAFLÖDESANALYS.....	911
NOTER.....	1012

Handwritten signature



Om föreningen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under året 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 2018-12-31: 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 16 maj haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Rickard Glimmerud, ordförande
Fredrik Ahlgren
Lina Färggren
Erik Hallgren
Johan Malmkvist
Rita Stetter
Sven Themptander

Suppleant

Egil Gustafsson

Följande personers mandat löper ut: Ordinarie ledamöterna Rickard Glimmerud, Rita Stetter och Sven Themptander samt suppleanten Egil Gustafsson.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor från BDO Mälardalen med Madelene Sundell-Karlsson som revisorssuppleant samt Mats Hübner som ordinarie lekmanarevisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Rickardsson (sammankallande) och Ulrika Johannessen.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. 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 till styrelsen, 0,5 prisbasbelopp till valberedningen 0,5 prisbasbelopp till lekmanarevisorn. Den auktoriserade revisorn har debiterat på löpande räkning.

*Antal överlåtna
lägenheter under
året: 73*

*Lägenheter i
föreningen: 642*

*Antal hyreslokaler:
30*

*Lägenheter i
upplåttna i andra
hand: 88*

Lägenhetsärenden och juridiska personer

Antalet medlemmar är 854 gentemot 851 föregående år. Under verksamhetsåret har 73 bostadsrätter överlåtits, jämfört med 69 föregående år. Vid verksamhetsårets utgång hade 88 medlemmar tillstånd att hyra ut i andrahand jämfört med 89 föregående år.

Samtliga 642 lägenheter innehas av medlemmar. Coop Sverige Fastigheter AB innehar bostadsrätterna till butiken (bostadsrättslokaler). Antalet bostadsrätter, som innehas av juridisk person, är 64. Detta är en minskning från 68 för 2017.

Information

En informationskanal är Mässens hemsida www.massen.se. Via hemsidan delas viktig information och aktuella dokument för medlemmar och externa intressenter. En annan viktig kanal är Mässenbladet, som under året utkom med 4 nummer.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Föreningen har sedan 2012, omförhandlat inför 2018, ett förvaltningsavtal med Valvet Förvaltning AB. Avtalet gäller såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen. Från 2018-01-01 så har vi även städavtal med ED's Städfirma och Byggtjänst AB samt avtal gällande markskötsel och snöröjning med Crafttech Sverige AB.

Lokaler för uthyrning

I Mässen finns ca 30 lokaler för uthyrning. Dessa är av varierande storlek och standard. Vid årsskiftet var två lokaler inte uthyrda, dessa används som tillfälliga ytor under renoveringen av avloppsstammar och kommer att åter hyras ut när projektet är avslutat.

Underhållsplan

En långsiktig underhållsplan fram till 2032 är framtagen. Underhållsplanen är ett levande dokument som löpande omvärderas och uppdateras. Med underhåll avses planerade insatser som krävs för att behålla fastigheterna och dess funktioner i ursprungligt skick. Akuta fel och reparationer utförs löpande under året och klassas som driftskostnader.

Underhåll under året

Avloppsstammarna

Under året har avloppsstammarna i Erik Dahlbergsgatan 35 renoverats, det omfattande projektet fortsätter i Erik Dahlbergsgatan 29 och kommer färdigställas under våren 2019. Därefter följer resterande adresser i turordning. Osäkerheten i omfattning av dessa renoveringar bidrar till försening av övriga underhållsprojekt.

Tvättstugor

Planerade renoveringar av tvättstugor är, på grund utav avloppsrenoveringsprojektet, uppskjutna. Däremot har ett antal

tvättmaskiner och torktumlare ersatts under året pga. slitage.

OVK

Under hösten 2018 så genomfördes OVK, de anmärkningar som måste åtgärdas kommer hanteras under våren 2019. OVK-besiktning genomförs var femte år.

Övrigt

Kallvattenventiler har bytts ut. Nytt serviceavtal för hissarna samt nytt elavtal har upprättats.

TV och bredband

Mässen äger TV och bredbandsnätet och har avtal med ComHem. 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 förlängde under året avtalet med Protector försäkring. Försäkringen omfattar även ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Bostadsrätterna

Mässen är sedan 2015 medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Idag är ca 8200 bostadsföreningar 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 678 (696) tkr, som kan ses som föreningens skuld till medlemmarna.

Lånepolicy

Föreningens låneportfölj redovisas i Not. 16. Två av föreningens fyra lånedelar har haft förfall under 2018, de har lagts om med 1 års bindningstid att följa 3-månaders STIBOR. Detta medför att föreningens samtliga lånedelar har förfalldatum under senare delen av 2019. Ränteläget de senaste åren har varit gynnsamt och lägre räntekostnader har delvis bidragit till att föreningen inte behöver uppta nya lån för omfattande underhåll och reparationer.

Känslighetsanalys

Kassaflöde från driften* motsvarar årets likviditetsöverskott. Detta är medel som kan och bör nyttjas till större underhåll eller amorteringar. Denna förväntas öka med 1% per år, för att kompensera för inflation.

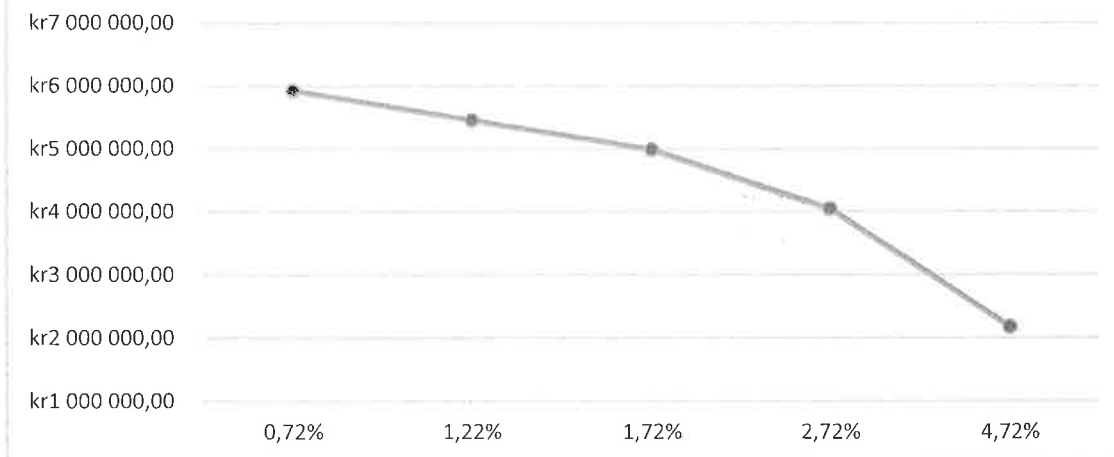
Årets resultat var för 2018 nästan 1,4mkr. Vi ser i känslighetsanalysen för årets resultat att räntorna kan stiga 1,5 p.e. innan åtgärder behöver vidtas för att öka intäkterna eller minska kostnaderna.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god, både vad gäller kassaflödet och det överskott föreningen går med. Vi anser det vara en sund strategi att ha marginal för framtida räntehöjningar, för att undvika kraftiga och volatila avgiftsförändringar. De senaste åren har föreningens avgiftshöjningar legat på 1% per år, vilket inneburit en sänkt avgift i reala termer, då inflationen och löneökningar överstigit denna nivå.

(tkr)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ränteniv å
Kassaflöde från driften*, före ränta	5 787	6 160	6 222	6 284	6 347	6 410	
Kassaflöde från driften (Nuvarande räntenivå)	5 191	5 505	5 566	5 628	5 691	5 755	0,70%
Kassaflöde från driften (+0,5 p.e.)	4 722	5 036	5 098	5 160	5 223	5 287	1,20%
Kassaflöde från driften (+1 p.e.)	4 254	4 568	4 630	4 692	4 755	4 818	1,70%
Kassaflöde från driften (+1,5 p.e.)	3 318	4 100	4 162	4 224	4 287	4 350	2,20%
Kassaflöde från driften (+3 p.e.)	1 445	2 695	2 757	2 819	2 882	2 945	3,70%

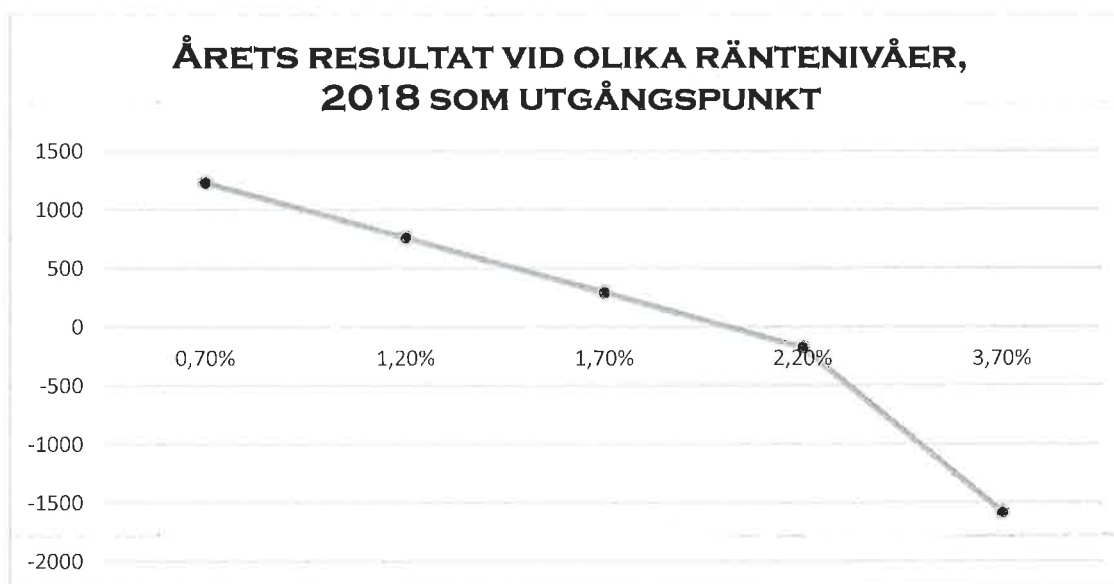
(*) Årets resultat + årets avskrivningar

KASSAFLÖDE FRÅN DRIFTEN VID OLIKA RÄNTENIVÅER, 2018 SOM UTGÅNGSPUNKT



(tkr)	2018	Räntenivå
Årets resultat, före ränta	1884	
Årets resultat (nuvarande räntenivå)	1228	0,70%
Årets resultat (+0,5 p.e.)	760	1,20%
Årets resultat (+1 p.e.)	292	1,70%
Årets resultat (+1,5 p.e.)	-176	2,20%
Årets resultat (+3 p.e.)	-1581	3,70%

ÅRETS RESULTAT VID OLIKA RÄNTENIVÅER, 2018 SOM UTGÅNGSPUNKT



Kommentar till årets resultat

Årets ekonomiska resultat är ungefär enligt budgeterad plan. Det fortsatta låga ränteläget har haft en positiv påverkan 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.

Händelser efter verksamhetsåret

I januari beslöt styrelsen att från den 1 april 2019 höja årsavgiften med 1 %. Bakgrunden till beslutet är att 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 underhållsinvesteringar. Under 2019 är ca 14 mkr budgeterat för pågående och kommande underhålls- och renoveringsprojekt. Dessa kostnader täcks av föreningens kassa och löpande kassaflöde. I detta ryms först och främst tidigare nämnda avloppsrenoveringar men även bl.a. renoveringar av tvättstugor i Skeppargatan 79, 98 samt trapphus.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	20 456	20 396	20 022	19 024	18 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 228	914	1 547	1 360	207
Soliditet*	13	13	12	11	9
Bostadsrättsyta	26 593	26 593	26 593	26 593	26 593
Total yta (bostäder och lokaler)	28 085	28 085	28 085	28 085	28 085
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	622	616	609	600	600
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 522	3 522	3 522	3 522	3 522
Fastighetens belåningsgrad, %	12,80	12,80	12,80	15,15	15,15
Taxeringsvärde, tkr	731 734	731 734	731 734	618 103	618 103
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	1 989	1 989	1 989	1 989	1 989
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	18,24	18,24	18,24	27,81	27,85
Avskrivning / kvm total yta	153	153	151	140	128
Elkostnad / kvm total yta	18	17	16	15	16
Värmekostnad / kvm total yta	145	142	142	149	148
Vattenkostnad / kvm total yta	27	26	22	21	17

(*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	1 078 400	910 379	7 621 208	3 657 605	914 240
Avsättning till yttre fond			510 224	1 074 730	
Avlyft från yttre fond			-1 584 954		
Resultatdisposition				914 240	-914 240
Årets resultat					1 228 255
	1 078 400	910 379	6 546 478	5 646 575	1 228 255

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	5 646 575
årets resultat	1 228 254
Totalt	6 874 829

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	510 224
uttag ur yttre fond	-1 686 565
balanseras i ny räkning	8 051 170
Summa	6 874 829

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	20 456 157 20 456 157	20 395 520 20 395 520
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-1 324 442	-1 345 226
Reparationer	4	-806 114	-1 645 164
Underhåll	5	-1 686 565	-1 584 954
Taxebundna kostnader	6	-6 646 642	-6 548 899
Försäkring och avgäld	7	-490 639	-442 249
Fastighetsskatt		-1 059 694	-1 045 570
Förvaltningskostnader	8	-1 869 406	-1 562 815
Arvoden	9	-436 801	-452 241
Fastighetskostnader		-14 320 303	-14 627 118
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		6 135 854	5 768 402
Avskrivningar		-4 276 403	-4 276 402
Rörelseresultat		1 859 451	1 492 000
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		24 260	18 704
Räntekostnader och liknande kostnader	10,16	-655 456	-596 464
Resultat efter finansiella poster		1 228 255	914 240
Årets resultat		1 228 255	914 240


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	56 827 883	59 494 127
Fastighetsförbättringar	12	41 106 299	42 716 458
Pågående arbeten	13	6 293 152	1 289 354
		104 227 334	103 499 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 177	1 177
		1 177	1 177
Summa anläggningstillgångar		104 228 511	103 501 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 300	15 715
Övriga fordringar	14	82 171	69 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	513 538	489 807
		605 009	575 054
<i>Kassa och bank</i>		9 806 462	9 522 449
Summa omsättningstillgångar		10 411 471	10 097 503
SUMMA TILLGÅNGAR		114 639 982	113 598 619

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 078 400	1 078 400
Upplåtelseavgifter		910 379	910 379
Fond för yttre underhåll		6 546 478	7 621 208
		8 535 257	9 609 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 646 575	3 657 605
Årets resultat		1 228 255	914 240
		6 874 830	4 571 845
Summa eget kapital		15 410 087	14 181 832
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	93 648 455	93 648 455
		93 648 455	93 648 455
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		678 369	696 039
Leverantörsskulder		1 625 494	1 598 096
Skatteskulder		105 927	208 816
Mottagna depositioner		249 830	246 954
Övriga kortfristiga skulder		47 375	54 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 874 445	2 963 958
		5 581 440	5 768 332
Summa skulder		99 229 895	99 416 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 639 982	113 598 619

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 228 255	914 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 276 403	4 276 402
		5 504 658	5 190 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 504 658	5 190 642
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-29 955	9 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-186 892	-183 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 287 811	5 016 120
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-1 185 560
Pågående arbeten		-5 003 798	-1 289 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 003 798	-2 474 914
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		284 013	2 541 206
Likvida medel vid årets början		9 522 449	6 981 242
Likvida medel vid årets slut		9 806 462	9 522 448
BRF MÄSSEN 5017	9 11		ORG-NR. 702001- 

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.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av bokf värde i %</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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 359 251	16 195 139
Årsavgifter, lokaler	193 396	192 915
Hysesintäkter, lokaler	2 312 818	2 400 821
Övriga hyresintäkter	395 124	373 850
Kabel-TV	770 400	770 840
Hyses- och avgiftsrabatter	-	-172
Övriga intäkter	425 168	462 127
	20 456 157	20 395 520

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	37 064	40 212
Trädgårdskostnader	189 948	321 730
Fastighetsskötsel	2 030	-
Snöröjning och sandning	113 604	85 603
Städning	455 524	770 175
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	436 053	63 847
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	90 219	63 659
	1 324 442	1 345 226

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	4 969	1 275
Hyseslokaler	27 253	18 165
El, värme, vatten och ventilation	132 138	127 921
Vattenskador	79 391	1 025 482
Tvättstuga, tvättutrustning	41 627	71 178
Hissar	192 272	93 558
Fönster, portar och balkonger	30 597	6 893
Tak och fasader	6 220	26 566
Övriga reparationer	291 647	274 126
	806 114	1 645 164

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	354 655	723 379
Tvättstuga, tvättutrustning	141 297	364 495
Hissar	-	21 258
Fönster, portar och balkonger	346 528	-
Tak och fasader	158 379	140 572
Mark- och trädgårdsunderhåll	10 645	-
Övriga underhållskostnader	675 061	335 250
	1 686 565	1 584 954

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	509 497	474 240
Uppvärmning	4 079 048	3 986 128
Vatten	759 651	725 200
Sopor, grovsopor	527 521	595 702
Kabel-TV	770 925	767 629
	6 646 642	6 548 899

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	490 639	442 249
	490 639	442 249

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	36 398	34 447
Självrisker, hyresförluster etc.	40 220	-
Förvaltningskostnader, avtal	1 280 195	1 083 972
Revision	40 970	47 255
Förvaltningskostnader	215 990	221 194
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	212 168	159 288
Övriga förvaltningskostnader	43 465	16 659
	1 869 406	1 562 815

Not 9 Arvoden**Arvoden och sociala kostnader**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	328 530	345 554
Lekmannarevisor	22 400	22 150
Sociala kostnader	85 871	84 537
	436 801	452 241

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	654 770	596 115
Räntekostnader, övriga	686	349
	655 456	596 464

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 592 853	100 592 853
Vid årets slut	100 592 853	100 592 853
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-41 787 748	-39 121 504
-Årets avskrivning	-2 666 244	-2 666 244
Vid årets slut	-44 453 992	-41 787 748
Mark	689 022	689 022
Redovisat värde vid årets slut	56 827 883	59 494 127

Taxeringsvärden

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

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	54 880 331	53 141 565
-Nyanskaffningar	-	1 738 766
Vid årets slut	54 880 331	54 880 331
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 283 264	-10 678 131
-Årets avskrivningar	-1 605 134	-1 605 133
Vid årets slut	-13 888 398	-12 283 264

Markanläggningar**BRF MÄSSEN**
5017

14 16

ORG-NR. 702001-

X

<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	-22 699	-17 674
-Årets avskrivning	-5 025	-5 025
Vid årets slut	-27 724	-22 699
	41 106 299	42 716 458

Not 13 Pågående arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 289 354	553 206
Årets nyanläggningar	5 003 798	2 624 389
Årets aktivering		
Trapphus	-	-1 203 542
Balkongprojekt	-	-684 699
Redovisat värde vid årets slut	6 293 152	1 289 354

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	82 171	69 532
	82 171	69 532

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	126 127	116 371
Förvaltning	106 344	-
Com Hem	195 663	193 603
Elkraft	67 774	57 311
Initial, mattor	-	6 094
Bostadsrätterna	15 120	-
Övrigt	2 510	116 428
	513 538	489 807

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	0,343 %	2019-11-21	20 000 000	-	20 000 000
Nordea	0,690 %	2019-12-19	23 238 585	-	23 238 585
Nordea	0,800 %	2019-11-13	20 000 000	-	20 000 000
Nordea	0,437 %	2019-08-28	30 409 870	-	30 409 870
			93 648 455	-	93 648 455

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	358 400	358 400
Upplupna social avgifter	114 688	114 688
Upplupna räntor	46 154	28 448
Förutbetalda hyror och avgifter	1 670 569	1 781 331
Upplupen revisionskostnad	40 000	40 000
<i>Övriga upplupna kostnader:</i>		
Värme	556 220	598 987
Vatten	15 007	-
Sopor, sopstopp	35 895	36 999
Städning	30 635	-
Reparationer	3 544	5 105
Övrigt	3 334	-
	2 874 446	2 963 958

Underskrifter

Stockholm den 28 april 2019



Rickard Glimmerud
Styrelseledamot




Fredrik Ahlgren
Styrelseledamot



Sven Themptander
Styrelseledamot



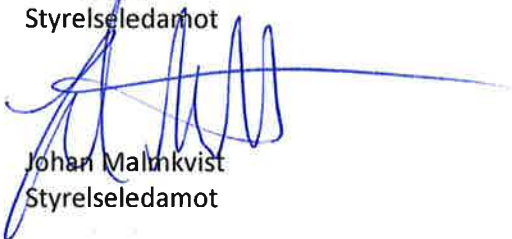
Lina Färggren
Styrelseledamot



Rita Stetter
Styrelseledamot



Erik Hallgren
Styrelseledamot



Johan Malmkvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats den 1 maj 2019



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 2018.

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 2018 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 revisions sed 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 revisions 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 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 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 på fel. 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 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. Risker 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 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 17 maj 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Mats Hübner
Lekmannarevisor

