

# Årsredovisning 2022

BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

702001-5017



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MÄSSEN I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommit 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.

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1932-02-27.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

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

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bo Rickard Glimmerud	Ordförande
Bo Karlsson	Vice Ordförande
Cecilia Carnefeldt	Ledamot
Agnes Reuterswärd	Ledamot
Oscar Sandelin	Ledamot
Malin Karlsson	Ledamot
Rebecca Enroth	Ledamot

### VALBEREDNING

Anders Rickardsson och Ulrika Johannessen.

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO
Mats Hübner	Lekmannarevisor	

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UNDERHÅLL SENASTE ÅREN

Våren 2021	Stamspolning
Våren 2021	Utbyte Branddörrar, Kvarstår Skeppargatan 75-83
Mar -21 - Aug -23	Renoveringsprojekt Skeppargatan 75-83 omfattar nedan Stamrenovering avlopp Renovering Tvättstugeområden Renovering Källargolv Renovering förrådsutrymmen samt lokaler
Våren/Hösten 2022	Belysning Vind Skeppargatan 75-83

## PLANERADE UNDERHÅLL

Våren 2023	Renovering av hissar; Skeppargatan 79, 83 samt Erik Dahlbergsgatan 27
------------	--

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk & Ekonomisk förvaltning	Nabo, avslutat 31 dec 2022
TV/Bredband	Tele2
Hissar	ITK
Trädgårdsskötsel & Snöskottning	Två Smälningar & CC Plåtslageri
Trapphusstädning	Amadeus
Fastighetsförsäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Stamreoveringarna har fortsatt under 2022, då arbetena visade sig vara komplexa och mer omfattande än beräknat i huskroppen Skeppargatan 75-83. Kostnaderna för detta och övriga projekt sker dels genom föreningens överskott från den löpande verksamheten (exklusive projekten), dels upplåning. Precis före årsskiftet upptogs ett nytt lån hos Handelsbanken om 8 mkr, för tillskott av likviditet för pågående projekt.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under andra halvåret 2022 upphandlades SBC som ny förvaltare med ansvar för såväl den ekonomiska som tekniska förvaltningen av föreningen och dess fastigheter. Avtalet med SBC gäller från den 1 januari 2023.

### HYRESLOKALER

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

Styrelsen arbetar vidare med att hela lokalbeståndet ska ha marknadsmässiga hyror, vilket innebär att omförhandlingar oftast sker, när avtal löper ut och ska förlängas. Arbetet kommer att leda till ökade hyresintäkter, men under pågående stamreoveringar påverkas intäkterna negativt, då vissa hyresgäster måste erbjudas ersättningslokal under arbetena.

Arbetet med inventeringen och planeringen av ytor som kan konverteras till lägenheter pågår men har försenats till följd av de omfattande arbetena med stamreovering och bottenplatta, som påverkar utformning av lokaler, V&A m.m..

### ÖVRIGA UPPGIFTER

I linje med de allmänna prisstegringar under det senaste året efter räkenskapsårets utgång, avgiften i föreningen höjts med 11% från den 1 mars 2023.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 852 st. Tillkommande medlemmar under året var 103 och avgående medlemmar under året var 102. Vid räkenskapsårets slut fanns det 853 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 78 överlåtelse.

Vid räkenskapsårets slut var antalet pågående andrahandsuthyrningar 50 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 648 267	20 216 655	20 004 755	19 939 655	20 456 157
Resultat efter fin. poster	-2 833 939	118 178	1 204 027	1 324 832	1 228 255
Soliditet, %	10	12	14	13	13
Yttre fond	5 278 560	4 768 336	4 928 105	5 370 137	6 546 478
Taxeringsvärde	1 352 147 000	987 986 000	987 986 000	987 986 000	731 734 000
Bostadsyta, kvm	26 232	26 232	26 232	26 232	26 232
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	631	632	630	622
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 272	4 676	4 104	3 570	3 522
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	0,83	0,93	0,85	0,7
Belåningsgrad, %	90,2	106,37	120,35	100,1	95,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	4 768 336	-	510 224	5 278 560
Balanserat resultat	11 264 883	118 178	-510 224	10 872 838
Årets resultat	118 178	-118 178	-2 833 939	-2 833 939
<b>Eget kapital</b>	<b>18 140 177</b>	<b>0</b>	<b>-2 833 939</b>	<b>15 306 237</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 872 838
Årets resultat	-2 833 939
<b>Totalt</b>	<b>8 038 898</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	510 224
Att från yttre fond i anspråk ta	-14 508
Balanseras i ny räkning	7 543 182
	<b>8 038 898</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		20 648 267	20 216 655
Rörelseintäkter		714 895	313 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 363 162</b>	<b>20 529 655</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-14 985 293	-12 891 108
Övriga externa kostnader	8	-1 339 492	-1 402 422
Personalkostnader	9	-612 931	-489 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 855 617	-4 688 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 793 333</b>	<b>-19 470 976</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 430 171</b>	<b>1 058 678</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 369	14 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 408 137	-954 743
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 403 768</b>	<b>-940 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 833 939</b>	<b>118 178</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 833 939</b>	<b>118 178</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	153 314 373	115 308 536
Markanläggningar	12	94 290	99 306
Pågående projekt		1 333 809	18 193 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 742 472</b>	<b>133 600 974</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>154 743 649</b>	<b>133 602 151</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		411 691	110 359
Övriga fordringar	14	9 706 780	6 036 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	930 138	737 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 048 609</b>	<b>6 884 847</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		62 416	12 208 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>62 416</b>	<b>12 208 868</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 111 025</b>	<b>19 093 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 854 674</b>	<b>152 695 866</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		5 278 560	4 768 336
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 267 339</b>	<b>6 757 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 872 838	11 264 883
Årets resultat		-2 833 939	118 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 038 898</b>	<b>11 383 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 306 237</b>	<b>18 140 177</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	85 409 870	85 409 870
Övriga långfristiga skulder		170 058	195 058
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 579 928</b>	<b>85 604 928</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		52 885 570	37 238 585
Leverantörsskulder		7 849 333	7 594 425
Skatteskulder		48 668	179 348
Övriga kortfristiga skulder		675 085	621 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 509 853	3 317 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 968 509</b>	<b>48 950 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 854 674</b>	<b>152 695 866</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 245 244</b>	<b>14 365 102</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 833 939	118 178
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 855 617	4 688 137
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 021 678</b>	<b>4 806 315</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-608 607	-77 255
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	370 763	1 805 055
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 783 834</b>	<b>6 534 115</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-26 997 115	-17 655 466
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-26 997 115</b>	<b>-17 655 466</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	15 621 985	15 001 493
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>15 621 985</b>	<b>15 001 493</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8 591 296</b>	<b>3 880 142</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 653 947</b>	<b>18 245 244</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	2 535 317	2 514 144
Intäktsreduktion	-14 960	-18 546
Årsavgifter, bostäder	16 892 784	16 558 797
Årsavgifter, lokaler	195 332	195 332
Övriga intäkter	1 754 689	1 279 928
<b>Summa</b>	<b>21 363 162</b>	<b>20 529 655</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	246 243	223 547
Fastighetsskötsel	420 721	450 884
Snöskottning	39 913	177 493
Städning	406 982	397 704
Teknisk förvaltning Nabo extra	373 632	153 569
Teknisk förvaltning Nabo fast	0	605 631
Trädgårdsarbete	84 094	135 064
Övrigt	387 800	352 759
<b>Summa</b>	<b>1 959 384</b>	<b>2 496 651</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger rep./underhåll	17 417	0
Dörrar och lås/porttele rep./underhåll	278 108	20 445
El rep./underhåll	29 563	63 745
Fasader rep./underhåll	66 524	56 714
Försäkringsärende/vattenskada	762 500	402 607
Gård/markytor rep./underhåll	0	37 788
Hissar rep./underhåll	542 980	179 793
Reparationer	62 812	120 953
Soprum/miljöanläggning rep./underhåll	100 785	194 715
Tak rep./underhåll	1 528	25 310
Temp. rep und eller projekt	724	0
Trapphus/port/entré rep./underhåll	4 553	4 444
Tvättstuga rep./underhåll	76 014	51 705
VA rep./underhåll	37 697	26 977
Ventilation rep./underhåll	40 257	19 053
Värme rep./underhåll	17 030	153 407
<b>Summa</b>	<b>2 038 493</b>	<b>1 357 656</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Stamspolning	781 472	0
Hissar 3 stycken höst	56 441	0
<b>Summa</b>	<b>837 913</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	790 225	428 192
Sophämtning	670 692	620 476
Uppvärmning	4 298 970	4 397 666
Vatten	950 832	897 528
<b>Summa</b>	<b>6 710 719</b>	<b>6 343 862</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	608 430	613 610
Fastighetsförsäkringar	646 837	608 859
Fastighetsskatt	1 346 668	1 306 538
Kabel-TV	169 477	163 932
Övrigt	667 372	0
<b>Summa</b>	<b>3 438 784</b>	<b>2 692 939</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	18 682	0
Juridiska kostnader	11 002	133 151
Kameral förvaltning	572 298	529 892
Konsultkostnader	187 885	0
Revisionsarvoden	62 003	91 334
Övriga förvaltningskostnader	487 622	648 046
<b>Summa</b>	<b>1 339 492</b>	<b>1 402 422</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	136 406	106 109
Styrelsearvoden	463 750	335 300
Övriga arvoden	12 775	47 900
<b>Summa</b>	<b>612 931</b>	<b>489 309</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 406 154	953 836
Övriga räntekostnader	1 983	907
<b>Summa</b>	<b>1 408 137</b>	<b>954 743</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	186 704 418	156 162 206
Årets inköp	43 856 438	30 542 211
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>230 560 856</b>	<b>186 704 418</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-71 395 882	-66 712 761
Årets avskrivning	-5 850 601	-4 683 121
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-77 246 483</b>	<b>-71 395 882</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>153 314 373</b>	<b>115 308 536</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>689 022</i>	<i>689 022</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	367 073 000	293 809 000
Taxeringsvärde mark	985 074 000	694 177 000
<b>Summa</b>	<b>1 352 147 000</b>	<b>987 986 000</b>



NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	142 090	142 090
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>142 090</b>	<b>142 090</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-42 784	-37 768
Årets avskrivning	-5 016	-5 016
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-47 800</b>	<b>-42 784</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>94 290</b>	<b>99 306</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	1 177	1 177
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>1 177</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	8 117 790	6 036 376
SBC Klientmedelskonto	1 473 741	0
Skattekonto	115 249	451
<b>Summa</b>	<b>9 706 780</b>	<b>6 036 827</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	152 583	151 533
El	273 778	115 777
Fastighetsskötsel	0	22 100
Försäkringspremier	221 232	204 365
Förvaltning	0	48 195
Kabel-TV	46 235	42 923
Räntor	0	6 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 310	146 288
<b>Summa</b>	<b>930 138</b>	<b>737 661</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-21	2,94 %	23 025 570	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	2023-12-15	2,90 %	13 860 000	14 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	1,03 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2023-06-08	2,82 %	8 000 000	
Stadshypotek	2023-03-29	3,55 %	8 000 000	
<b>Summa</b>			<b>138 295 440</b>	<b>122 648 455</b>
Varav kortfristig del			52 885 570	37 238 585

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	64 000	65 700
El	0	81
Förutbetalda avgifter/hyror	1 818 325	1 848 751
Löner	495 075	380 800
Sociala avgifter	155 553	119 647
Uppvärmning	0	695 793
Utgiftsräntor	54 698	7 195
Vatten	0	112 057
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	922 202	87 157
<b>Summa</b>	<b>3 509 853</b>	<b>3 317 181</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	130 648 455	122 648 455
<b>Summa</b>	<b>122 648 455</b>	<b>122 648 455</b>

# Underskrifter

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

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

\_\_\_\_\_  
Bo Karlsson  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Cecilia Carnefeldt  
Ledamot

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

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

\_\_\_\_\_  
Rebecca Enroth  
Ledamot

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Mats Hübner  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2023 15:32

SENT BY OWNER:  
Ida Sulasalmi · 17.05.2023 12:08

DOCUMENT ID:  
S1xCtP7fS2

ENVELOPE ID:  
r1AYDXMr3-S1xCtP7fS2

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 Brf Mässen.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA ENROTH enrothrebecca@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 12:30 17.05.2023 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/22) IP: 83.185.37.8
2. Malin Maria Karlsson mmmkarlsson@hotmail.se	Signed Authenticated	17.05.2023 12:45 17.05.2023 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/08) IP: 94.234.119.81
3. BO RICKARD GLIMMERUD rickard@glimmerud.se	Signed Authenticated	17.05.2023 12:47 17.05.2023 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/24) IP: 94.191.137.91
4. CECILIA CARNEFELDT cecilia.carnefeldt@magnora.com	Signed Authenticated	17.05.2023 12:50 17.05.2023 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/26) IP: 94.191.153.141
5. Agnes Johanna Reuterswärd Agnes.reutersward@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2023 15:58 17.05.2023 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/07) IP: 80.216.41.15
6. BO KARLSSON bosse.karlsson@economizer.se	Signed Authenticated	18.05.2023 08:37 18.05.2023 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/27) IP: 81.237.165.181
7. OSCAR SANDELIN oscar@sandelin.biz	Signed Authenticated	20.05.2023 13:04 19.05.2023 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/18) IP: 81.233.95.111
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	20.05.2023 13:58 20.05.2023 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
9. Mats Henrik Hübner mats.huebner@opsibus.se	Signed Authenticated	21.05.2023 15:32 21.05.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/05/21) IP: 158.174.186.74

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

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2022.

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 2022 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 avsnitten "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 2022 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 2023 enligt digital signering

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Mats Hübner  
Lekmannarevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2023 15:41

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 18.05.2023 12:11

DOCUMENT ID:

HyxpFu7Bh

ENVELOPE ID:

BkJTK07Hn-HyxpFu7Bh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Mässen 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> Margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	20.05.2023 13:57 20.05.2023 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
<b>Mats Henrik Hübner</b> mats.huebner@opsibus.se	Signed Authenticated	21.05.2023 15:41 21.05.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/05/21) IP: 158.174.186.74

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed