



Årsredovisning 2024

Brf Mässen

Org. 702001-5017

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades den 12/10 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17/2 1932. Föreningens organisationsnummer är 702001-5017. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Mässen 7-13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Kv. Mässen 7-10 är uppförda 1929/33, Kv. Mässen 11-13 är uppförda 1935/37. Fastigheterna är Q-märkta och utgör ett intakt funktionsområde, ritat för HSB av arkitekten Sven Wallander. Varken inglasning av balkonger eller vindsutbyggnad är möjlig.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2024-03-18 hos Bolagsverket. Föreningen är momsregistrerad avseende frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Kv Mässen 7	Skeppargatan 96-98
Kv Mässen 8	Skeppargatan 100-102
Kv Mässen 9	Skeppargatan 79-83
Kv Mässen 10	Skeppargatan 75-77
Kv Mässen 11	Erik Dahlbergsgatan 35 A-B
Kv Mässen 12	Erik Dahlbergsgatan 29 A-B
Kv Mässen 13	Erik Dahlbergsgatan 27 och Strindbergsgatan 37

Föreningen äger tomtmarken på gårdarna mellan husen medan marken mitt i Skeppargatan ägs av Stockholms stad.

Äkta förening

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

Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm. Föreningen har till ändamål att, i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande underhåll och amorteringar på de lån som tagits för att finansiera mer omfattande underhållsposter som framgår av underhållsplanen. För att få en uppfattning om kommande års utgifter avseende det samlade underhållet upprättar styrelsen årligen en budget som baseras på antaganden om nästkommande års förväntade utgifter. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Omfattande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder

Lägenhetsfördelning

13 st rum och koksåp
30 st 1 rum och kokvrå
184 st 1 rum och kök
337 st 2 rum och kök
56 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 642 upplåtna med bostadsrätt, total BOA är 26.232 kvm.
I föreningen finns enligt senaste stadgar ett bosättningskrav, vilket innebär att minst en bostadsrättsinnehavare måste vara folkbokförd i lägenheten.

Kommersiella lokaler

Inom föreningen finns 37 lokaler för uthyrning om 1.644 kvm samt 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt om 361 kvm (Coop). Utöver dessa finns 160 st. extraförråd belägna på vindar och i källare.

Lokaler

Föreningen disponerar tre lokaler för egen verksamhet,

- Styrelserum i källaren Skeppargatan 98
- Fastighetsexpedition i bottenvåning Skeppargatan 98
- Lokal avsett för etablering vid större fastighetsreparationer, i källaren Skeppargatan 79

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If via Gallagher Proinova AB. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	ITK
Bredband/TV	Tele 2
Porttelefoni	Säkra Fastigheter
Sopsugsanläggning	Envac
Tvättstugor	Entema
Taskötsel	CC Plåt
Markskötsel	Tingvalla Mark AB

Avtalet med SBC sades upp under våren 2024 med avslut 2024-12-31. Under sommaren och hösten har styrelsen med hjälp av en konsult genomfört en ny upphandling. Eftersom det endast finns ett fåtal förvaltare som erbjuder sammanhållen förvaltning till föreningar av Mässens storlek valde styrelsen att dela på förvaltningen med en ekonomisk- och en teknisk förvaltare.

Från och med 1 januari 2025 svarar Simpleko AB för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har av olika skäl, valt att pausa upphandlingen av teknisk förvaltning och anlitat Spetsudden AB för tekniska förvaltningen tills vidare.

Fond för yttre underhåll

Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapital från fritt eget kapital till bundet eget kapital och omvänt vid utnyttjande, från bundet till fritt eget kapital. Årsstämman kan besluta om ianspråktagande (uttag) av medel från den yttre fonden. Detta görs vanligtvis vid större underhållsåtgärder. Hanteringen av yttre fonden sker enbart genom att flytta siffror i balansräkningen och medlen motsvaras inte av några pengar. Avsikten med den yttre fonden är att jämna ut föreningens underhållskostnader över tid.

Fond för inre underhåll

Det sker inte längre någon avsättning till lägenheternas inre fonder. Det finns emellertid en kvarstående tillgång motsvarande 645.270 kronor vilket utgör en skuld till föreningens medlemmar.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan omfattar 50 år (2022-2071). Syftet med planen är att kunna planera underhåll och avsättning till den yttre fonden. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med budgetarbetet och beslut om årsavgiftens storlek med avsikten att säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter.

Underhållet för 50 årsperioden är beräknat till 360 miljoner, varav 196 miljoner avser investering, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 7,2 miljoner kronor. Under 2025 kommer planen att revideras.

Årsavgifter

Under 2018 till 2023 genomfördes ett omfattande stambyte från bottenvåning och källarplan samt vidare under källargolv/bottenplatta ut till kommunalt avloppsnät i alla Mässens fastigheter. Arbetena visade sig vara komplexa och betydligt mer omfattande än beräknat. För att bekosta renoveringen behövde föreningen ta upp nya lån, vilket i sin tur har påverkat räntekostnaden.

Från och med 1 februari 2024 höjdes månadsavgifterna med 16%. Bakgrunden till höjningen var dels att den allmänna inflationsuppgången medfört betydligt högre driftskostnader samt att föreningens räntor har ökat.

Utfört underhåll

- 2024 Hissbyte Skeppargatan 75, 77 och 81
- 2024 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2024 Stamspolning, lägenheter på alla våningsplan
- 2024 Relining av liggande avlopps stam ED 35
- 2023 Hissbyte Skeppargatan 79 o 83 samt Erik Dahlbergsgatan 27
- 2022 Belysning vind Skeppargatan 75-83
- 2021-2023 Skeppargatan 75-83, utbyte stående och liggande avloppsstammar i gatu- och källarplan samt under bottenplatta ut till kommunalt nät. Förnyelse bottenplatta, renovering tvättstugor, nya förråd
- 2021 Stamspolning (mycket dålig uppslutning pga. Covid)
- 2021 OVK
- 2020-2021 Utbyte av branddörrar

- 2020 Återställt marmorgolvet i entrén Skeppargatan 79 efter fuktskada.
- 2020 Skeppargatan 96-102, byte av stående (i källarplan) och liggande (under källargolv) avloppsstammar ut till kommunalt nät och renovering av tvättstugor
- 2020 Renovering trapphus Erik Dahlbergsgatan 27/Strindbergsgatan 37.
- 2020 Stamrenovering källare och under källargolv på Erik Dahlbergsg.27 och Strindbergsgatan 37.
- 2019-2020 Stamrenovering i källare och under källargolv i Erik Dahlbergsgatan 29 samt målning av källargång.
- 2019-2020 Renovering av trapphuset Erik Dahlbergsgatan 35
- 2018-2019 Stamrenovering i källarplan och under källargolv ut till kommunalt nät i Erik Dahlbergsgatan 35
- 2018 OVK
- 2017 Renovering av trapphuset Erik Dahlbergsgatan 29.
- 2017 Spolning köksstammar från plan 3 och nedåt.
- 2015-2016 Besiktning av alla balkonger samt omgjutning av 4 balkongplattor (Skeppargatan 102) samt statuskontroll och rostskyddsbehandling på stålbjälkar. Vidare åtgärder under utredning.
- 2015 Renovering av tvättstuga på Skeppargatan 83
- 2014-15 Uppgradering av el till 3-fas till alla lägenheters och lokalers elcentraler.
- 2012-2017 Fönsterrenovering i Mässen 7, 8, 9, 10, 12, och 13. Helrenovering av befintliga ytterbågar och ytterkarmar i trä, med målning och byte av den yttre fönsterrutan till 4 mm-energiglas.
- 2011-2012 Stamspolning köks- och badrumsstammar i alla lägenheter
- 2007 Ny sopsugsanläggning driftsattes
- 1991-1993 Stambyte
- 1991-1993 Byte av grundinstallation till el i lägenheter
- 1990-1991 Mässen 11: Alla fönsterytterbågar byttes till aluminiumbågar med isolerglas och fönsterkarmarnas yttersida kläddes med täckplåtar av aluminium. (Åtgärd som saknade bygglov o renderade straffavgift.)
- 1988-1989 Renovering av hissar
- 1988-1990 Putsning av samtliga fasader
- 1987 1989 Renovering av balkonger

Sophantering

Alla sopnedkast är kopplade till föreningens sopsugsanläggning. Från sopnedkasten förs soporna med hjälp av vakuum genom rörledningar till en centralanläggning i garagebyggnaden på gårdssidan av Mässen 13.

I soprummet på gårdssidan Skeppargatan 96-98 finns sopkärl för kartonger, tidningar och glas.

För övrig källsortering hänvisas till återvinningsstationerna på Erik Dahlbergsgatan 47 och på Östermalmsgatan 88. Under januari 2025 påbörjades separering av matavfall. Startpaket med gröna plastpåsar för matavfall har levererats till föreningen där medlemmar hämtar dessa och tar med till sina lägenheter. Inget annat än matrester och möjligen lite hushållspapper får läggas i de gröna påsarna för matavfallet som sedan skall knytas ihop ordentligt med dubbelknut och läggas i sopnedkastet. Sopnedkastet kan fortsatt även användas för annat mindre hushållsavfall, men allt måste vara väl paketerat i väl hopknutna vanliga avfallspåsar.

Information

Bostadsrättsföreningen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomstående behov av information. Föreningen har en egen hemsida, www.massen.se, som innehåller det mesta. Föreningens informationsbrev Mässenbladet utkommer 3-4 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna. Mässenbladet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips.

Anslag i portarna ger brådskande information till boende och lokalhyresgäster.

Stämmor och medlemsmöten

Årsstämman hölls 22 maj 2024.

Styrelsen efter Stämman 22 maj 2024:

Ordinarie ledamöter:

Ulrika Johannessen	Ordförande
Fredrik Sandelin	Vice ordförande
Anna Lindahl	Ekonomiansvarig
David Melander	Sekreterare
Axel Almefelt	Ledamot
Linda Nordmark	Ledamot

Suppleanter:

Rita Stetter
Sang Nyman

Linda Nordmark har avflyttat från föreningen och avgått 2025-03-05 på egen begäran.

I tur att avgå vid stämman 2025 är ordinarie ledamöterna Ulrika Johannessen, Anna Lindahl, Fredrik Sandelin samt suppleanterna Rita Stetter och Sang Nyman.

Revisorer:

Margareta Kleberg	Auktoriserad Revisor
Karolina Lövström	Externa revisorssuppleant
Mats Hübner	Lekmannarevisor

Valberedning

Anders Rickardsson
Peter Lindholm
Richard Glimmerud: Sammanställande

Arvoden förtroendevalda

8,00 prisbasbelopp till styrelsen
0,50 prisbasbelopp till lekmannarevisor
0,75 prisbasbelopp till valberedningen

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2024 fastställts till 57 300 kronor och ligger till grund för dessa arvoden exklusive sociala kostnader.

Styrelsemöten

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Utöver detta har styrelsen haft otaliga möten med SBC angående brister i förvaltningen, med konsulter angående ny upphandling samt med föreningens advokat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stamspolning och kontroll av bad- och köksavlopp genomförts. Rapporterna redovisade över 100 lägenheter med anmärkningar. Under hösten erhöll samtliga medlemmar som fått anmärkning ett brev med information om denna i vissa fall flera och att medlemmarna är ansvariga för att bristerna åtgärdas. Vidare informerades att ingen efterkontroll kommer att ske men om bristerna inte åtgärdas och skada uppstår kommer föreningen att debitera medlemmarna. Vid stamspolningen observerades att en gammal horisontell stam i Mässen 11 hade en spricka vilken åtgärdades med relining av stammen.

Under hösten har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts i föreningen. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Vid återkommande besiktning ska kontrollanten också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas. Det är byggnadens ägare, exempelvis en bostadsrättsförening, som ska tillse att återkommande besiktning utförs. För Brf Mässen innebär det att var 6:e år genomföra besiktningen.

Protokollen från höstens besiktning redovisar att flera av fastigheterna inte har godkänts. Under senare delen av våren 2025 kommer dessa åtgärdas.

Under hösten 2024 anlätades en extern konsult från Spetsudden AB för att vara behjälplig med den mängd ärenden som hänskjutits till styrelsen från SBC.

Kommande projekt

Återstående nio hissar kommer att renoveras med tre hissar om året under perioden 2025-2027.

Utsikter för verksamhetsåret 2025

Under 2025 planeras renovering av tre hissar samt åtgärder avseende taken och fasaderna. Fastställd budget för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 uppvisar ett positivt kassaflöde med 2,5 miljoner kronor.

Framtida utveckling

Föreningen behöver kontinuerligt arbeta med den långsiktiga planeringen för att underhålla och förbättra fastigheterna. Under rubriken projekt finns mer information. Andra viktiga faktorer att bevaka är förändringar i vårt närområde och politiska beslut som kan påverka föreningen, exempelvis skatter, miljöfrågor och kommunala taxor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 837 st. Tillkommande medlemmar under året var 95 och avgående medlemmar under året var 92. Vid räkenskapsårets slut fanns det 840 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 73 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	26 089 281	22 483 990	20 648 267	20 216 655
Resultat efter fin. poster	-3 968 469	-4 371 442	-2 833 939	118 178
Soliditet (%)	5	7	10	12
Yttre fond	7 260 345	6 538 976	5 278 560	4 768 336
Taxeringsvärde	1 352 147 000	1 352 147 000	1 352 147 000	987 986 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	738	644	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	85,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 472	5 478	5 272	4 676
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 086	5 100	4 900	-
Sparande per kvm totalyta, kr	131	59	137	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	27	28	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	177	152	156
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	47	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	251	214	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,32	-	-
Räntekänslighet (%)	6,38	7,43	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kassalikviditeten har under året försämrats framför allt beroende av en avbetalning på 5,3 miljoner kr avseende ersättning till en leverantör under stambytesprojektet. Styrelsen valde att inte ta upp ett lån utan att finansiera med eget kapital.

Totalt har Mässen ca 145 miljoner kronor i lån vilket utgör drygt 5.000 kr per kvadratmeter totalyta. Det är att anse som en relativt låg belåning. Räntorna har emellertid stigit kraftigt till följd att våra lån vid förfall omplacerats till en betydligt högre ränta, i vissa fall mer än två procentenheter högre än det förfallna lånet. Med två procentenheters ränteökning innebär det ca 2 miljoner kronor i ökade räntekostnader per år (40 miljoner kronor av lånen ska placeras om först 2027).

Föreningens taxebundna kostnader som vatten, värme och el har under de senaste två åren stigit med 10–30 procent per år. Vidare har Mässen under 2 år i rad gått med negativt resultat vilket inneburit att inga ansamlade vinster funnits att ta av. Sammantaget har detta bidragit till att våra löpande driftskostnader stigit kraftigt med följden att vår kortsiktiga betalningsförmåga vid vissa tidpunkter varit så låg att det medfört problem att betala alla inkommande fakturor i tid. Mot denna bakgrund fann styrelsen det nödvändigt att fatta beslut om en höjning av avgifterna med 17 procent fr. o. m februari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	6 538 976	-66 047	787 416	7 260 345
Balanserat resultat	6 778 482	-4 305 395	-787 416	1 685 671
Årets resultat	-4 371 442	4 371 442	-3 968 469	-3 968 469
Eget kapital	10 934 795	0	-3 968 469	6 966 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 473 087
Årets resultat	-3 968 469
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-787 416
Totalt	-2 282 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 800 165
Balanseras i ny räkning	-482 632

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	26 089 281	22 483 989
Övriga rörelseintäkter	3	32 309	200 975
Summa rörelseintäkter		26 121 591	22 684 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 622 793	-14 690 882
Övriga externa kostnader	9	-2 930 153	-2 489 931
Personalkostnader	10	-740 423	-587 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 282 922	-5 979 289
Summa rörelsekostnader		-26 576 291	-23 747 166
RÖRELSERESULTAT		-454 700	-1 062 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 012	11 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 625 780	-3 320 381
Summa finansiella poster		-3 513 768	-3 309 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 968 469	-4 371 442
ÅRETS RESULTAT		-3 968 469	-4 371 442

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	157 559 388	158 066 691
Markanläggningar	13	84 258	89 274
Pågående projekt	14	0	111 398
Summa materiella anläggningstillgångar		157 643 646	158 267 363
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 177	1 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 177	1 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 644 823	158 268 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-21 387	100 718
Övriga fordringar	15	124 826	3 984 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	347 539	857 473
Summa kortfristiga fordringar		450 977	4 942 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 899 646	61 355
Summa kassa och bank		1 899 646	61 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 350 623	5 003 913
SUMMA TILLGÅNGAR		159 995 446	163 272 452

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 988 779	1 988 779
Fond för yttre underhåll		7 260 345	6 538 976
Summa bundet eget kapital		9 249 124	8 527 755
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 685 671	6 778 482
Årets resultat		-3 968 469	-4 371 442
Summa ansamlad förlust		-2 282 797	2 407 040
SUMMA EGET KAPITAL		6 966 327	10 934 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	76 849 870	53 580 000
Övriga långfristiga skulder		170 058	170 058
Summa långfristiga skulder		77 019 928	53 750 058
Kortfristiga skulder			
	17, 19		
Skulder till kreditinstitut		66 701 931	90 354 925
Leverantörsskulder		4 113 452	3 620 150
Skatteskulder		144 322	93 608
Övriga kortfristiga skulder		667 201	771 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 382 285	3 747 177
Summa kortfristiga skulder		76 009 191	98 587 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 995 446	163 272 452

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-454 700	-1 062 201
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 282 922	5 979 289
	5 828 222	4 917 088
Erhållen ränta	112 012	11 140
Erlagd ränta	-3 579 003	-3 285 999
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 361 230	1 642 229
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	701 644	324 711
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 027 809	-3 884 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 090 684	-1 917 707
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 659 205	-9 504 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 659 205	-9 504 180
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	177 428	6 000 000
Amortering av lån	-560 552	-360 515
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 124	5 639 485
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 951 645	-5 782 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 871 546	9 653 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 919 901	3 871 546

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	21 714 300	18 619 972
Årsavgifter lokaler, moms	195 332	0
Hysesintäkter lokaler	681 924	689 344
Hysesintäkter lokaler, moms	2 006 889	1 778 748
Hysesintäkter förråd	147 148	122 548
Deb. fastighetsskatt	27 984	27 984
Deb. fastighetsskatt, moms	76 272	76 395
Bredband	770 400	770 100
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-367
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 500	0
Påminnelseavgift	0	-178
Inkassoavgift	0	-180
Pantsättningsavgift	81 134	34 962
Överlåtelseavgift	88 596	101 102
Administrativ avgift	9 065	0
Andrahandsuthyrning	278 145	263 560
Vidarefakturerade kostnader	4 530	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 058	0
Öres- och kronutjämning	4	-0
Summa	26 089 281	22 483 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	129 529
Övriga intäkter	32 309	71 446
Summa	32 309	200 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	500 617	433 212
Fastighetsskötsel utöver avtal	194 312	31 480
Fastighetsskötsel gård enl avtal	214 074	583 940
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 859	0
Larm och bevakning	13 128	74 323
Städning enligt avtal	420 298	519 659
Städning utöver avtal	514	2 451
Sotning	0	663
Besiktningar	12 840	0
Hissbesiktning	24 098	31 944
Brandskydd	64 534	45 862
Bevakning	0	7 815
Myndighetstillsyn	35 863	51 350
Gemensamma utrymmen	611	43 562
Sophantering	114 776	134 509
Snöröjning/sandning	137 727	312 713
Serviceavtal	126 418	59 757
Mattvätt/Hyrmattor	116 727	102 256
Förbrukningsmaterial	48 009	21 865
Summa	2 062 406	2 457 362

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	141 896	13 108
Huskropp utvändigt	16 981	0
Bostadsrättslägenheter	8 866	0
Hyseslokaler	2 728	14 131
Tvättstuga	50 875	76 116
Trapphus/port/entr	8 588	0
Källarutrymmen	3 697	0
Sophantering/återvinning	95 454	78 876
Dörrar och lås/porttele	82 169	118 431
VVS	253 821	305 761
Värmeanläggning/undercentral	17 119	5 231
Ventilation	110 544	88 453
Elinstallationer	38 016	67 222
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 961	980
Hissar	321 654	728 363
Tak	33 884	6 370
Fasader	21 166	2 253
Fönster	10 856	0
Balkonger/altaner	7 176	13 912
Mark/gård/utemiljö	2 959	0
Vattenskada	47 244	27 008
Skador/klotter/skadegörelse	29 170	55 204
Summa	1 315 823	1 601 420

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 024 526	16 938
Stambyte	14 564	0
Tvättstuga	0	49 109
Tele/TV/bredband/porttelefon	-339	0
Summa	1 038 751	66 047

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	634 331	752 002
Uppvärmning	5 575 274	4 996 972
Vatten	1 463 515	1 334 930
Sophämtning/renhållning	760 533	487 612
Grovsopor	0	3 046
Summa	8 433 653	7 574 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Ventilation	761 414	0
Fastighetsförsäkringar	784 368	699 776
Självrisk	0	100 000
Kabel-TV	150 402	183 814
Bredband	659 581	616 294
Övriga fastighetskostnader	-1 535	0
Fastighetsskatt	1 417 930	1 391 608
Summa	3 772 160	2 991 492

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	963	658
Tele- och datakommunikation	57 723	59 666
Juridiska åtgärder	825 498	154 535
Inkassokostnader	25 774	18 434
Revisionsarvoden extern revisor	84 002	47 418
Revisionsarvoden internrevisor	26 250	26 250
Styrelseomkostnader	5 090	0
Föreningskostnader	3 288	78 205
Förvaltningsarvode enl avtal	1 189 247	1 251 367
Överlåtelsekostnad	152 377	114 585
Pantsättningskostnad	90 140	53 158
Övriga förvaltningsarvoden	59 412	59 164
Administration	89 212	493 028
Konsultkostnader	321 177	101 272
Bostadsrätterna Sverige	0	32 240
Övriga externa kostnader	0	-50
Summa	2 930 153	2 489 931

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	570 977	420 000
Övriga arvoden	0	39 375
Arbetsgivaravgifter	169 446	127 689
Summa	740 423	587 064

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 624 970	3 273 124
Dröjsmålsränta	810	46 706
Övriga räntekostnader	0	551
Summa	3 625 780	3 320 381

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 287 447	230 560 856
Årets inköp	5 770 603	10 726 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 058 050	241 287 447
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 220 756	-77 246 483
Årets avskrivning	-6 277 906	-5 974 273
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 498 662	-83 220 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 559 388	158 066 691
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>689 022</i>	<i>689 022</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	367 073 000	367 073 000
Taxeringsvärde mark	985 074 000	985 074 000
Summa	1 352 147 000	1 352 147 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 090	142 090
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 090	142 090
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 816	-47 800
Årets avskrivning	-5 016	-5 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 832	-52 816
Utgående restvärde enligt plan	84 258	89 274

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	111 398
Summa	0	111 398

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	80 179	174 176
Skattefordringar	24 392	0
Transaktionskonto	13 263	2 753 301
Borgo räntekonto	6 992	1 056 890
Summa	124 826	3 984 367

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	75 116	59 255
Förutbet el	0	356 976
Förutbet försäkr premier	68 137	239 272
Förutbet kabel-TV	50 166	47 890
Förutbet bredband	154 120	154 080
Summa	347 539	857 473

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	0,89 %	0	30 409 870
Handelsbanken	2025-01-02	3,97 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2025-03-12	3,22 %	5 977 500	5 992 500
Handelsbanken	2025-03-27	3,22 %	10 890 000	11 000 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,15 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,01 %	15 000 000	0
Handelsbanken	2025-12-23	2,94 %	11 694 431	11 812 555
Handelsbanken	2026-06-01	3,67 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,55 %	13 580 000	13 720 000
Handelsbanken	2027-10-30	1,39 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	1,37 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,74 %	15 409 870	0
Summa			143 551 801	143 934 925
Varav kortfristig del			66 701 931	90 354 925

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 141 636 181 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	824 671	97 021
Uppl kostn el	34 069	30 249
Uppl kostnad Värme	764 229	775 480
Uppl kostn räntor	135 857	89 080
Uppl kostn vatten	189 803	191 104
Uppl kostnad arvoden	530 025	418 424
Uppl lagstadgade soc avg	166 534	131 468
Förutbet hyror/avgifter	1 737 098	2 014 351
Summa	4 382 285	3 747 177

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	144 648 455	144 648 455

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Betalningsflödet vid månadsaviseringarna visar att flera medlemmar inte tillser att månadsavgiften finns på föreningens konto senast sista vardag inför varje månadsskifte. Det räcker inte att man har gjort betalningen senast den sista dagen i månaden. Styrelsen har därför beslutat att införa en dröjsmålsränta från 1 mars.

Stammar i de kommersiella lokalerna i Mässen 13 kommer att filmas för att säkerställa konditionen, en liggande stam i Coopbutiken har konstaterade skador och kommer att bytas ut.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Anna Margaretha Lindahl
Styrelseledamot

Axel Almefelt
Styrelseledamot

David Jarn Melander
Styrelseledamot

Fredrik Sandelin
Styrelseledamot

Ulrika Elisabet Johannessen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Mats Hübner
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 13:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 25.04.2025 10:06

DOCUMENT ID:
SyXJtGa_kee

ENVELOPE ID:
H1lyKMPdkee-SyXJtGa_kee

DOCUMENT NAME:
Brf Mässen i Stockholm, 702001-5017 - Årsredovisning 2024.pdf
26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK SANDELIN fredrik@sandelin.biz	Signed Authenticated	25.04.2025 14:42 25.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.16
2. Ulrika Elisabet Johannessen ulrika.johannessen@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 18:00 25.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.117.207
3. CLAES DAVID WILHELM JARN MEL ANDER david.jmelander@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 16:30 26.04.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.117.142
4. AXEL ALMEFELT axelsdrive@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 23:46 26.04.2025 23:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.115
5. Anna Margaretha Lindahl alindahl11@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 16:47 27.04.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.210.87
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	28.04.2025 12:57 28.04.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
7. Mats Henrik Hübner mats@huebner.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:24 28.04.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.74.207

* 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.



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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Mats Hübner

Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 13:18

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.04.2025 10:06

DOCUMENT ID:
B1xFG60Jex

ENVELOPE ID:
r1-kFM6uyeg-B1xFG60Jex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Mässen i Stockholm för 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	28.04.2025 12:56 28.04.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
2. Mats Henrik Hübner mats@huebner.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:18 28.04.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.74.207

* 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

Fullmakt för ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i brf:s hus
- god man

Ort/Datum _____

Lägenhetsnummer _____
(mitt lgh nr 3 siffror) Obs inte LMV nr

Fullmakt för _____
Namn på ditt ombud

Att företräda _____
Mitt namn

Namnteckning _____
Min namnteckning



Titta gärna på vår hemsida där finns informtion om vår förening

www.massen.se