



# 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](http://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 konsultar 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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>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       |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>10 934 795</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 968 469</b>               | <b>6 966 327</b> |

## 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          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 282 797</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 800 165       |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-482 632</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 26 089 281         | 22 483 989         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 32 309             | 200 975            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>26 121 591</b>  | <b>22 684 964</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| 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         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-26 576 291</b> | <b>-23 747 166</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-454 700</b>    | <b>-1 062 201</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 112 012            | 11 140             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 625 780         | -3 320 381         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 513 768</b>  | <b>-3 309 241</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 968 469</b>  | <b>-4 371 442</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 968 469</b>  | <b>-4 371 442</b>  |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                    |                    |
| 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        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                |        | 1 177              | 1 177              |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 1 177              | 1 177              |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>157 644 823</b> | <b>158 268 540</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               |        | 1 899 646          | 61 355             |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 899 646          | 61 355             |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>2 350 623</b>   | <b>5 003 913</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>159 995 446</b> | <b>163 272 452</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 988 779          | 1 988 779          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 260 345          | 6 538 976          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 249 124</b>   | <b>8 527 755</b>   |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 1 685 671          | 6 778 482          |
| Årets resultat                               |        | -3 968 469         | -4 371 442         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-2 282 797</b>  | <b>2 407 040</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>6 966 327</b>   | <b>10 934 795</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 76 849 870         | 53 580 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 170 058            | 170 058            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>77 019 928</b>  | <b>53 750 058</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
|                                              | 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>76 009 191</b>  | <b>98 587 599</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>159 995 446</b> | <b>163 272 452</b> |

## Kassaflödesanalys

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

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                |
| <b>Summa</b>                      | <b>26 089 281</b> | <b>22 483 989</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024          | 2023           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Elstöd          | 0             | 129 529        |
| Övriga intäkter | 32 309        | 71 446         |
| <b>Summa</b>    | <b>32 309</b> | <b>200 975</b> |

#### 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           |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 062 406</b> | <b>2 457 362</b> |

## 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           |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 315 823</b> | <b>1 601 420</b> |

## 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             |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 038 751</b> | <b>66 047</b> |

## 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            |
| <b>Summa</b>            | <b>8 433 653</b> | <b>7 574 562</b> |



### 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        |
| <b>Summa</b>               | <b>3 772 160</b> | <b>2 991 492</b> |

### 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              |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 930 153</b> | <b>2 489 931</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 570 977        | 420 000        |
| Övriga arvoden      | 0              | 39 375         |
| Arbetsgivaravgifter | 169 446        | 127 689        |
| <b>Summa</b>        | <b>740 423</b> | <b>587 064</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 624 970        | 3 273 124        |
| Dröjsmålsränta               | 810              | 46 706           |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 551              |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 625 780</b> | <b>3 320 381</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

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

#### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|------------------------------|------------|----------------|
| Pågående om- och tillbyggnad | 0          | 111 398        |
| <b>Summa</b>                 | <b>0</b>   | <b>111 398</b> |

#### 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        |
| <b>Summa</b>      | <b>124 826</b> | <b>3 984 367</b> |

#### 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        |
| <b>Summa</b>             | <b>347 539</b> | <b>857 473</b> |



| <b>NOT 17, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 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                           |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>143 551 801</b>          | <b>143 934 925</b>          |
| 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.

| <b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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         |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>4 382 285</b>  | <b>3 747 177</b>  |

| <b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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<br>fredrik@sandelin.biz                           | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 14:42<br>25.04.2025 14:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.236.200.16 |
| 2. Ulrika Elisabet Johannessen<br>ulrika.johannessen@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 18:00<br>25.04.2025 11:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.117.207 |
| 3. CLAES DAVID WILHELM JARN MEL<br>ANDER<br>david.jmelander@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 26.04.2025 16:30<br>26.04.2025 16:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.117.142 |
| 4. AXEL ALMEFELT<br>axelsdrive@gmail.com                              | Signed<br>Authenticated | 26.04.2025 23:46<br>26.04.2025 23:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.87.115  |
| 5. Anna Margaretha Lindahl<br>alindahl11@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 16:47<br>27.04.2025 16:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.210.87 |
| 6. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se        | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:57<br>28.04.2025 12:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.119.170.26 |
| 7. Mats Henrik Hübner<br>mats@huebner.se                              | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 13:24<br>28.04.2025 13:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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



# 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<br>margareta.kleberg@bdo.se |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2025 12:56<br>28.04.2025 12:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.119.170.26 |
| 2. Mats Henrik Hübner<br>mats@huebner.se                       |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 13:18<br>28.04.2025 13:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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](http://www.massen.se)