



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769630-8217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mässingen1	2016-02-29	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	garageplatser (varav 2 MC-platser)	1 384
2	p-platser	0
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 684
4	stadsradhus (upplåtna med bostadsrätt)	398
Totalt 95 objekt		5 466

Föreningen har bostadsrätter upplåtna med olika insatsnivåer och olika belåningsgrad. Det innebär att en likadan bostadsrätt kan ha en hög kapitalinsats och en låg avgift eller en låg kapitalinsats och en hög avgift. Detta bestämdes för respektive bostadsrätt vid upplåtandet.

Nedan redovisas uppgifter om hela fastigheten oberoende av insatsnivåer. Inom parentes kan värden för respektive insatsnivå utläsas. Värden med hög insats syns i fet stil och låg insats syns med kursiv stil.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	16 st	(0 st, 16 st)
2 rum och kök	16 st	(0 st, 16 st)
3 rum och kök	25 st	(11 st, 14 st)
4 rum och kök	7 st varav 2 stadsradhus	(1 st, 6 st)
5 rum och kök	2 st varav 2 stadsradhus	(0 st, 2 st)

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1 så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jennifer Ziljat	Ordförande	2023-06-15
Jessica Nyberg	Ledamot	2023-06-15
Pernilla Lindblom	Ledamot	2024-05-30
Petter Lakso	Ledamot	2023-06-15
Aron Sternlund	Ledamot	2024-05-30
Gunilla Hjerpe	Suppleant	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennifer Ziljat, Jessica Nyberg, Petter Lakso och Gunilla Hjerpe.

Firman tecknas två i förening av Petter Lakso, Pernilla Lindblom, Jessica Nyberg, Aron Sternlund och Jennifer Ziljat

Revisorer har varit: Fridolf Gustavsson, Auktoriserad revisor. Ingen revisorssuppleant valdes.

Valberedning har varit: Christina Skog, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 21 personer, varav 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes från 2024-01-01 med ca 13%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande underhållsplan.

Justering av avgifter. Budgetarbetet för 2025 visade på ett behov att höja avgiften från 1 januari 2025 till följd av ökade driftkostnader, samt utifrån att ett av föreningens lån med en mycket förmånlig ränta går ut till sommaren. Højningen beslutades till 13% (11 kr/kvm) för medlemmar med låg insats respektive 14,5% (9,8 kr/kvm) för medlemmar med hög insats.

Tvist avseende rör. Föreningen befinner sig i en tvist med byggherren på grund av att avloppsrören inte håller förväntad kvalitet. Målet är att byggherren ska ersätta föreningen fullt ut för de åtgärder som expertis rekommenderar.

Uppskattat medlemsmöte. Styrelsen genomförde för andra året i rad ett uppskattat möte dit alla medlemmar bjöds in för att få träffa styrelsen och ta del av de faktorer som låg till grund för kommande års budget.

Ny hiss beställd. En av föreningens hissar slutade fungera. Beslut togs om att installera ny hiss.

Tätning av läckor. Vatten utifrån har trängt in i källarnivå vid vissa skyfall. Dessa läckor har tätats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	246	248	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 040	13 577	13 797	14 331	14 596
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 444	13 577	13 797	14 331	14 596
Räntekänslighet, %	14	16	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	180	230	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 035	899	808	720	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	1 006	875	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 529	3 956	3 571	3 482	3 691
Resultat efter finansiella poster, tkr	-582	85	-38	198	766
Soliditet, %	67	67	67	66	66

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats ut för tidigare år.

I nyckeltalen årsavgifter kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och bredband tillkommit för åren 2022, 2023 och 2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Fr.o.m. år 2024 räknas kvm för garagebyggnader in i lokalytan vid beräkning av nyckeltalen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror framför allt på kostnader i samband med åtgärder på avloppsstammar och hissreparationer. Även höjda räntekostnader har påverkat resultatet negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 67 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m² inkl. garageyta.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 13% för medlemmar med låg insats och med 14,5% för medlemmar med hög insats fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 540 000	0	0	110 540 000
Underhållsfond, kr	2 227 672	0	29 000	2 256 672
S:a bundet eget kapital, kr	112 767 672	0	29 000	112 796 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 917 931	84 566	-29 000	1 973 497
Årets resultat, kr	84 566	-84 566	-581 551	-581 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 002 497	0	-610 551	1 391 946
S:a eget kapital, kr	114 770 169	0	-581 551	114 188 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 469 000 kr samt ianspråktagande skett med 440 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 002 497
Årets resultat, kr	-581 551
Reservation till underhållsfond, kr	-469 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	440 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 391 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 391 946
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 529 401	3 955 926
Övriga rörelseintäkter	3	342 165	149 685
Summa rörelseintäkter		4 871 566	4 105 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 557 474	-1 582 026
Övriga externa kostnader	5	-360 800	-186 618
Personalkostnader och arvoden	6	-141 277	-126 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 049 000	-1 049 000
Summa rörelsekostnader		-4 108 551	-2 944 596
Rörelseresultat		763 016	1 161 015
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 567	-1 076 449
Summa finansiella poster		-1 344 567	-1 076 449
Resultat efter finansiella poster		-581 551	84 566
Årets resultat		-581 551	84 566

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	168 796 083	169 845 083
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		168 796 083	169 845 083
Summa anläggningstillgångar		168 796 083	169 845 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 112 336	789 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 179	32 907
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 219 516	822 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	25 251	281 155
<i>Summa kassa och bank</i>		25 251	281 155
Summa omsättningstillgångar		1 244 767	1 103 860
SUMMA TILLGÅNGAR		170 040 850	170 948 943

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 540 000	110 540 000
Fond för yttre underhåll		2 256 672	2 227 672
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>112 796 672</i>	<i>112 767 672</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 973 497	1 917 931
Årets resultat		-581 551	84 566
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 391 946</i>	<i>2 002 497</i>
Summa eget kapital		114 188 618	114 770 169
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	19 790 000
Summa långfristiga skulder		0	19 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	54 880 000	35 630 000
Leverantörsskulder		186 094	266 948
Aktuella skatteskulder		39 960	39 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	746 178	451 866
Summa kortfristiga skulder		55 852 232	36 388 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 040 850	170 948 943

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-581 551	84 566
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 000	1 049 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	467 449	1 133 566
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 146	110 144
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	213 458	18 193
Kassaflöde från löpande verksamhet	606 761	1 261 902
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-540 000	-900 000
Årets kassaflöde	66 761	361 902
Likvida medel vid årets början	1 070 492	708 590
Likvida medel vid årets slut	1 137 253	1 070 492

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 92 år. Avskrivningsprocenten är 1 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	3 958 932	3 372 018
Hyrer	288 120	274 488
Hyresbortfall	-2 700	-3 886
Årsavgift bostad el, moms	183 485	216 640
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	83 160	81 774
Andrahandsuthyrning	18 404	14 892
Summa nettoomsättning	4 529 401	3 955 926

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse-/pansättningsavgift	9 551	21 793
Elstöd	0	127 892
Ersättning FNI, fastighetsnära insamling, sopor	9 376	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 450	0
Återbäring från försäkringsbolag	5 371	0
Ersättning för vattenskada	169 531	0
Ersättning från försäkringsbolag	143 886	0
Övriga rörelseintäkter	342 165	149 685

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	1 175
Löpande underhåll	751 524	350 072
Underhåll enligt plan	440 001	0
Elavgifter	395 327	346 961
Uppvärmningsavgifter	241 707	229 492
Vatten och avlopp	177 846	159 883
Sophämtning	103 492	93 379
Försäkringar	53 677	48 280
Bredband och kabel-TV	83 825	82 081
Fastighetsskötsel	290 095	249 434
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	19 980	19 980
Övriga kostnader	0	1 290
Summa driftskostnader	2 557 474	1 582 026

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 412	15 948
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	127 136	122 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	1 994	0
Övriga förvaltningskostnader	2 310	11 398
Konsultarvoden	7 875	0
Bankkostnader	0	2 863
Personalkostnader - möten	11 210	9 175
Överlåtelse-/pansättningsavgift	9 618	24 735
Juridisk konsult	136 496	0
Underhållsplan	47 750	0
Summa övriga externa kostnader	360 800	186 618

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	73 000	96 600
Sammanträdesersättning	34 500	0
Sociala avgifter	33 777	30 352
Summa personalkostnader och arvoden	141 277	126 952

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 900 000	104 900 000
Ingående anskaffningsvärde mark	72 900 000	72 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 800 000	177 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 954 917	-6 905 917
Årets avskrivningar	-1 049 000	-1 049 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 003 917	-7 954 917
Utgående redovisat värde	168 796 083	169 845 083
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 998 000	1 998 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	118 598 000	118 598 000
Fastighetsbeteckning Mässingen 1		
8 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	334	461
Avräkningskonto HSB	1 112 002	789 338
Summa övriga fordringar	1 112 336	789 799
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 179	32 907
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 179	32 907
10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto SEB	25 251	281 155
Summa kassa och bank	25 251	281 155

11 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SEB	3,03	2025-06-28	16 500 000	17 040 000
SEB	3,03	2025-06-28	18 590 000	18 590 000
SEB	0,87	2025-06-28	19 790 000	19 790 000
			54 880 000	55 420 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	1 080 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			54 880 000	34 550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	19 790 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			54 880 000	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			101 000 000	101 000 000
Summa ställda säkerheter			101 000 000	101 000 000
12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			0	1 080 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			54 880 000	34 550 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			54 880 000	35 630 000
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader			2 311	8 342
Förutbetalda hyror och avgifter			391 664	336 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			352 203	106 973
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			746 178	451 866

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jennifer Ziljat

Petter Lakso

Pernilla Lindblom

Jessica Nyberg

Aron Sternlund

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping

Org.nr 769630-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIFER ZILJAT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:53:29



JESSICA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 17:02:13



ARON STERNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:45:09



PETTER LAKSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 21:45:53



PERNILLA LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:18:33



FRIDOLF GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:52:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDOLF GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:53:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.