

# Årsredovisning 2019

**BRF MÄSSEN I STOCKHOLM**  
**702001-5017**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse |      |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1932-02-27.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stockholm Mässen 7, Stockholm Mässen 8, Stockholm Mässen 9, Stockholm Mässen 10, Stockholm Mässen 11, Stockholm Mässen 12 och Stockholm Mässen 13 på adressen Box 42209 i Stockholm. Föreningen har 642 bostadsrätter om totalt 26 232 kvm och 29 lokaler om 1 590 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

#### Styrelsens sammansättning

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Bo Rickard Glimmerud            | Ordförande |
| Erik Hallgren                   |            |
| Fredrik Ahlgren                 |            |
| Johan Malmkvist                 |            |
| Lina Färggren                   |            |
| Rita Kunigunde Leonhard-Stetter |            |

#### Valberedning

Anders Rickardsson och Ulrika Johannessen.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

|                   |         |     |
|-------------------|---------|-----|
| Margareta Kleberg | Revisor | BDO |
| Mats Hübner       | Revisor |     |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Våren 2019  | Stamrenovering avlopp EDG 29     |
| Hösten 2019 | Trapphusrenovering EDG 35        |
| Hösten 2019 | Belysning vindar ED 29 och ED 35 |
| Hösten 2019 | Asbetssanering av grovsoprum     |
| Våren 2019  | OVK anmärkningar färdigställs    |

Planerade underhåll

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Vinter 2020   | Stamrenovering avlopp EDG 27/ STRG 37 |
| Hösten 2020   | Stamrenovering avlopp SKG 96-102      |
| Vår/Höst 2020 | Renovering Tvättstugeområde SK 98     |
| Hösten 2020   | Trapphusrenovering EDG 27/ STRG 37    |

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Under året så har större projekt fortlöpt, alla budgeterade projekt genomfördes ej varför vissa planeras till 2020. I samband med att samtliga lån flyttades till Handelsbanken så valde styrelsen att binda 3 av 4 lånedelar, detta innebär att räntekostnaderna kommer vara med förutsägbara under en längre tid. Kostnaden för lånen kommer, 5-8 år framåt, vara på under hälften av kostnaden tidigare varit (snitt de senaste 18 åren).

Avgifterna höjdes 2019 med 1% som ett led i styrelsens målsättning av att kunna täcka de större kostnaderna för omfattande underhållsarbete som kommer utföras de närmaste åren utan att behöva ta upp några större nya lån.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av städning upphandlades under året

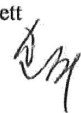
Under 2021 går existerande avtal ut med Comhem som levererar TV och Bredband, uppgradering med fiber för nästa avtalsperiod utreds.

Övriga uppgifter

Under 2021 går existerande avtal ut med Comhem som levererar TV och Bredband, uppgradering med fiber för nästa avtalsperiod utreds

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 817 st. Tillkommande medlemmar under året var 85 och avgående medlemmar under året var 81. Vid räkenskapsårets slut fanns det 821 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 72 överlåtelse.



### Flerårsöversikt

|                                       | 2019        | 2018        | 2017        | 2016        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 19 939 655  | 20 456 157  | 20 395 520  | 20 021 825  |
| Resultat efter fin. poster            | 1 324 832   | 1 228 255   | 914 240     | 1 546 909   |
| Soliditet, %                          | 13          | 13          | 13          | 12          |
| Yttre fond                            | 5 370 137   | 6 546 478   | 7 621 208   | 7 110 984   |
| Taxeringsvärde                        | 987 986 000 | 731 734 000 | 731 734 000 | 731 734 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 26 232      | 26 232      | 26 232      | 26 232      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 630         | 622         | 616         | 609         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 3 570       | 3 522       | 3 522       | 3 522       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,85        | 0,70        | -           | -           |
| Belåningsgrad, %                      | 100,10      | 95,74       | -           | -           |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 1 078 400         | -                             | -                        | 1 078 400         |
| Upplåtelseavgifter    | 910 379           | -                             | -                        | 910 379           |
| Fond, yttre underhåll | 6 546 478         | -                             | -1 176 341               | 5 370 137         |
| Balanserat resultat   | 5 646 575         | 1 228 255                     | 1 176 341                | 8 051 171         |
| Årets resultat        | 1 228 255         | -1 228 255                    | 1 407 885                | 1 407 885         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>15 410 087</b> | <b>0</b>                      | <b>1 407 885</b>         | <b>16 817 971</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 051 171        |
| Årets resultat      | 1 407 885        |
| <b>Totalt</b>       | <b>9 459 055</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 510 224          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -952 256         |
| Balanseras i ny räkning              | <u>9 901 087</u> |
|                                      | <b>9 459 055</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 19 935 578                 | 20 083 578                 |
| Rörelseintäkter                                   |     | 205 453                    | 372 579                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>20 141 031</b>          | <b>20 456 157</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -11 249 829                | -12 014 097                |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -1 965 385                 | -1 860 442                 |
| Personalkostnader                                 | 9   | -467 008                   | -436 801                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -4 276 403                 | -4 276 403                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-17 958 625</b>         | <b>-18 587 743</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>2 182 406</b>           | <b>1 868 414</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 18 903                     | 24 260                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -793 424                   | -664 420                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-774 521</b>            | <b>-640 160</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>1 407 885</b>           | <b>1 228 255</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>1 407 885</b>           | <b>1 228 255</b>           |

*B. M.*

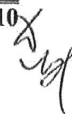
## Balansräkning

|                                                | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 11  | 93 553 463         | 97 819 816         |
| Markanläggningar                               | 12  | 104 315            | 114 366            |
| Pågående projekt                               |     | 12 944 632         | 6 293 152          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>106 602 410</b> | <b>104 227 334</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13  | 1 177              | 1 177              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>1 177</b>       | <b>1 177</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>106 603 587</b> | <b>104 228 511</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 281 024            | 9 300              |
| Övriga fordringar                              | 14  | 4 582 442          | 83 299             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 491 749            | 513 538            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>5 355 215</b>   | <b>606 137</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 4 502 440          | 9 806 462          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>4 502 440</b>   | <b>9 806 462</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>9 857 655</b>   | <b>10 412 599</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>116 461 242</b> | <b>114 641 110</b> |

*527*

## Balansräkning

|                                              | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 988 779          | 1 988 779          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 5 370 137          | 6 546 478          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 358 916</b>   | <b>8 535 257</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 8 051 171          | 5 646 575          |
| Årets resultat                               |     | 1 407 885          | 1 228 255          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>9 459 055</b>   | <b>6 874 830</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>16 817 971</b>  | <b>15 410 087</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 93 648 455         | 93 648 455         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 253 700            | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>93 902 155</b>  | <b>93 648 455</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 777 276          | 1 625 494          |
| Skatteskulder                                |     | 200 894            | 105 927            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 737 418            | 976 702            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 3 025 528          | 2 874 446          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 741 115</b>   | <b>5 582 569</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>116 461 242</b> | <b>114 641 110</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>9 806 462</b>           | <b>9 522 449</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | 1 407 885                  | 1 228 255                  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 4 276 404                  | 4 276 403                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>5 684 289</b>           | <b>5 504 658</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -243 624                   | -29 955                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 158 547                    | -186 892                   |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>5 599 212</b>           | <b>5 287 811</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -6 651 480                 | -5 003 798                 |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-6 651 480</b>          | <b>-5 003 798</b>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 253 700                    | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>253 700</b>             | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-798 568</b>            | <b>284 013</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>9 007 895</b>           | <b>9 806 462</b>           |

## 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.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnad                 | 3,13 %   |
| Fastighetsförbättringar | 2-8,33 % |
| Markanläggningar        | 3,33-5 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2019              | 2018              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 2 222 208         | 2 251 640         |
| Intäktsreduktion       | -109 713          | 0                 |
| Årsavgifter, bostäder  | 16 520 358        | 16 359 251        |
| Årsavgifter, lokaler   | 194 848           | 193 396           |
| Övriga intäkter        | 1 313 330         | 1 651 870         |
| <b>Summa</b>           | <b>20 141 031</b> | <b>20 456 157</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service          | 135 273          | 506 226          |
| Fastighetsskötsel               | 41 319           | 39 094           |
| Snöskottning                    | 139 433          | 113 604          |
| Städning                        | 377 853          | 380 510          |
| Trädgårdsarbete                 | 238 010          | 189 948          |
| Övrigt                          | 85 940           | 95 060           |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 017 828</b> | <b>1 324 442</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b>        | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| El, värme, vatten och ventilation | 138 105        | 132 138        |
| Fönster, portar, balkonger        | 205 072        | 30 597         |
| Försäkringsskador                 | 66 558         | 79 391         |
| Hissar                            | 282 475        | 192 272        |
| Hyseslokaler                      | 6 288          | 61 501         |
| Reparationer                      | 172 176        | 262 366        |
| Tak och fasader                   | 0              | 6 220          |
| Tvättstuga, tvättutrustning       | 29 270         | 41 627         |
| <b>Summa</b>                      | <b>899 945</b> | <b>806 114</b> |

| <b>Not 5, Planerade underhåll</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>      |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Stammar i källaren fd 1183        | 0              | 0                |
| Asbestdörrar fd 1181              | 101 690        | 0                |
| Balkonger fd 1180                 | 240 456        | 0                |
| Stamspoling                       | 2 451          | 0                |
| Trapphus 29 Erik Dahlberg         | 9 079          | 0                |
| Trapphus nr 35                    | 25 933         | 0                |
| Målning källargångar ED29         | 116 596        | 0                |
| Tvättstuga - maskiner m.m.        | 169 379        | 0                |
| Avlopp Mässen etapp 3             | 20 137         | 0                |
| Övrigt                            | 219 874        | 1 686 565        |
| <b>Summa</b>                      | <b>905 596</b> | <b>1 686 565</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 595 268          | 509 497          |
| Sophämtning                        | 479 652          | 527 521          |
| Uppvärmning                        | 4 000 159        | 4 079 048        |
| Vatten                             | 746 331          | 759 651          |
| Övrigt                             | 30 801           | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>5 852 211</b> | <b>5 875 717</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Bredband                             | 311 586          | 0                |
| Fastighetsförsäkringar               | 537 890          | 490 639          |
| Fastighetsskatt                      | 1 255 178        | 1 059 694        |
| Kabel-TV                             | 469 596          | 770 925          |
| <b>Summa</b>                         | <b>2 574 250</b> | <b>2 321 258</b> |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 13 170           | 0                |
| Juridiska kostnader                    | 67 651           | 0                |
| Kameral förvaltning                    | 1 195 567        | 1 280 195        |
| Konsultkostnader                       | 53 725           | 107 388          |
| Revisionsarvoden                       | 41 781           | 40 970           |
| Övriga förvaltningskostnader           | 593 492          | 431 889          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 965 385</b> | <b>1 860 442</b> |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 103 008        | 85 871         |
| Styrelsearvoden                 | 318 500        | 328 530        |
| Övriga arvoden                  | 45 500         | 22 400         |
| <b>Summa</b>                    | <b>467 008</b> | <b>436 801</b> |

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 791 810        | 654 770        |
| Övriga finansiella kostn                                  | 0              | 8 964          |
| Övriga räntekostnader                                     | 1 614          | 686            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>793 424</b> | <b>664 420</b> |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>        | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 156 162 206        | 156 162 206        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 156 162 206        | 156 162 206        |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -58 342 390        | -54 071 012        |
| Årets avskrivning                      | -4 266 353         | -4 271 378         |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | -62 608 743        | -58 342 390        |
| Utgående restvärde enligt plan         | 93 553 463         | 97 819 816         |
| Utgående restvärde ingår mark med      | 689 022            | 689 022            |
| <b>Taxeringsvärde</b>                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                 | 293 809 000        | 241 417 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 694 177 000        | 490 317 000        |
| <b>Summa</b>                           | <b>987 986 000</b> | <b>731 734 000</b> |

| <b>Not 12, Markanläggningar</b>        | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 142 090     | 142 090     |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 142 090     | 142 090     |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -27 724     | -22 699     |
| Årets avskrivning                      | -10 051     | -5 025      |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | -37 775     | -27 724     |
| Utgående restvärde enligt plan         | 104 315     | 114 366     |

| <b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar                   | 1 177             | 1 177             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 177</b>      | <b>1 177</b>      |

| <b>Not 14, Övriga fordringar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedelskonto Nabo           | 4 505 455         | 0                 |
| Skattekonto                      | 11 396            | 82 171            |
| Övriga fordringar                | 65 591            | 1 128             |
| <b>Summa</b>                     | <b>4 582 442</b>  | <b>83 299</b>     |

| <b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                                                    | 155 844           | 0                 |
| Försäkringspremier                                          | 153 565           | 0                 |
| Förutbet försäkr premier                                    | 0                 | 126 127           |
| Kabel-TV                                                    | 41 112            | 0                 |
| Räntor                                                      | 7 276             | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 133 952           | 387 411           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>491 749</b>    | <b>513 538</b>    |

| <b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b> | <b>Ränteändringsdag</b> | <b>Räntesats</b>  | <b>Skuld</b>      | <b>Skuld</b>      |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                            |                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Stadshypotek                               | 2020-12-31              | 0,37 %            | 23 238 585        |                   |
| Stadshypotek                               | 2024-09-01              | 0,89 %            | 30 409 870        |                   |
| Stadshypotek                               | 2027-12-01              | 1,37 %            | 20 000 000        |                   |
| Stadshypotek                               | 2027-10-30              | 1,39 %            | 20 000 000        |                   |
| <b>Summa</b>                               |                         |                   | <b>93 648 455</b> |                   |

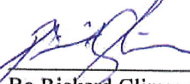
| <b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 40 000            | 40 000            |
| El                                                          | -17               | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 1 789 722         | 1 670 569         |
| Löner                                                       | 358 400           | 358 400           |
| Sociala avgifter                                            | 114 688           | 114 688           |
| Städning                                                    | 31 463            | 0                 |
| Uppvärmning                                                 | 533 579           | 0                 |
| Utgiftsräntor                                               | 41 982            | 46 154            |
| Vatten                                                      | -5 168            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 120 879           | 644 635           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>3 025 528</b>  | <b>2 874 446</b>  |

| <b>Not 18, Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 96 237 610        | 96 237 610        |
| <b>Summa</b>                      | <b>96 237 610</b> | <b>96 237 610</b> |

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 18

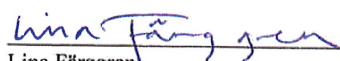
Ort och datum



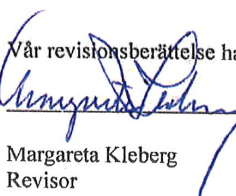
Bo Rickard Glimmerud  
Ordförande



Fredrik Ahlgren



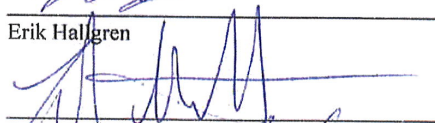
Lina Färggren



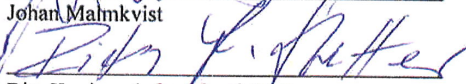
Margareta Kleberg  
Revisor



Erik Hallgren

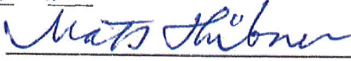
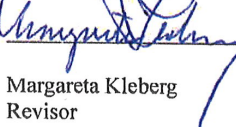


Johan Malmkvist



Rita Kunigunde Leonhard-Stetter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25



Mats Hübner  
Revisor

## 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på fel.

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

#### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

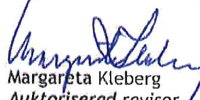
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25 maj 2020

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Mats Hübner  
Lekmannarevisor