

Årsredovisning 2025

Brf Mässen i Stockholm

702001-5017



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 12
Balansräkning	s. 13
Kassaflödesanalys	s. 15
Noter	s. 16
Underskrifter	s. 24

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

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, räntor samt 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 skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1931-10-12 och registrerades av Länsstyrelsen 1932-02-27. 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 och Kv. Mässen 11-13 är uppförda 1935/37. Fastigheterna är tillsammans med gårdarna Q-märkta (grönklassade) och utgör ett intakt funkisområde, 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.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen 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.

Försäkringar:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam via Gallagher Proinova AB. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring, via Anticimex, och en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 642 bostadsrätter om totalt 26 232 kvm 30 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 1 834 kvm.

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 stadgarna ett bosättningskrav, vilket innebär att minst en bostadsrättsinnehavare måste vara folkbokförd i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

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 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

Styrelsens sammansättning

Ulrika Johannessen	Ledamot
Fredrik Sandelin	Ordförande
Mimmi Björkhagen	Ekonomiansvarig
David Melander	Sekreterare
Axel Almefelt	Ledamot
Rasmus Bergström	Ledamot
Robert Nordberg	Ledamot
Rita Leonhard-Stetter	Suppleant
Sang Nyman	Suppleant

I tur att avgå vid stämman 2026 är ordinarie ledamöterna Axel Almefelt, Mimmi Björkhagen, Ulrika Johannessen, David Melander, Fredrik Sandelin samt suppleanterna Rita Stetter och Sang Nyman.

Valberedning

Richard Glimmerud, sammankallande, Peter Lindholm, Anna-Karin Winroth

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO
Mats Hübner	Internrevisor	
Karolina Lövström	Revisorssuppleant	BDO

Arvoden förtroendevalda:

8,00 prisbasbelopp till styrelsen och suppleanter

0,50 prisbasbelopp till lekmannarevisor

0,75 prisbasbelopp till valberedningen

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2025 fastställts till 58.800 kronor och ligger till grund för dessa arvoden exklusive sociala kostnader.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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 poster 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 637.342 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 investeringar, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 7,2 miljoner kronor. Underhållsplanen uppdaterades under 2025.

Årsavgifter

Under åren 2018 till och med 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. Under 2024 valde styrelsen att dels göra en översyn av fasaderna på alla fastigheter dels göra en inspektion av taken. Resultatet blev att de putsskador som upptäcktes har lagats och förhoppningen är att fasaderna kan hålla 5 till 10 år till. Besiktningen av taken visar att en takrenovering kommer att behöva göras under de närmaste åren.

Från och med 1 februari 2025 höjdes månadsavgifterna med 17%. Bakgrunden till höjningen var dels att den allmänna inflationsuppgången medfört betydligt högre driftskostnader dels att föreningens räntekostnader har ökat enligt ovan.

Utförda historiska underhåll

- 1987-1989 ● Renovering av balkonger
- 1988-1989 ● Renovering av hissar
- 1988-1990 ● Putsning av samtliga fasader
- 1990-1991 ● Mässen11: Alla fönsterbågar byttes till aluminiumbågar med isolerglas och fönsterkarmarnas yttersida kläddes med täckplåtar av aluminium. (Åtgärd som saknade bygglov o renderade straffavgift.)
- 1991-1993 ● Stambyte
Byte av grundinstallation till el i lägenheter
- 2007 ● Ny sopsugsanläggning driftsattes
- 2011-2012 ● Stamspolning köks- och badrumsstammar i alla lägenheter

- 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.
- 2014-2015** ● Uppgradering av el till 3-fas till alla lägenheters och lokalers elcentraler.
- 2015** ● Renovering av tvättstuga på Skeppargatan 83.
- 2015-2016** ● Besiktning av alla balkonger samt omgjutning av 4 balkongplattor (Skeppargatan 102) samt statuskontroll och rostskyddsbehandling på stålbjälkar. Vidare åtgärder under utredning.
- 2017** ● Renovering av trapphuset Erik Dahlbergsgatan 29.
Spolning köksstammar från plan 3 och nedåt.
- 2018** ● OVK
- 2018-2019** ● Stamrenovering i källarplan och under källargolv ut till kommunalt nät i Erik Dahlbergsgatan 35.
- 2019-2020** ● Stamrenovering i källare och under källargolv i Erik Dahlbergsgatan 29 samt målning av källargång.
Renovering av trapphuset Erik Dahlbergsgatan 35.
- 2020** ● Återställt marmorgolv i entrén Skeppargatan 79 efter fuktskada.
Skeppargatan 96-120, byte av stående (i källarplan) och liggande (under källargolv) avloppsstammar ut till kommunalt nät och renovering av tvättstugor.
Renovering trapphus Erik Dahlbergsgatan 27/ Strindbergsgatan 37.
Stamrenovering källare och under källargolv på Erik Dahlbergsgatan 27 och Strindbergsgatan 37.
- 2020-2021** ● Utbyte av branddörrar.
- 2021** ● Stamspolning (mycket dålig uppslutning pga. Covid).
OVK
- 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.
- 2022** ● Belysning vind Skeppargatan 75-83.
- 2023** ● Hissbyte Skeppargatan 79 och 83 samt Erik Dahlbergsgatan 27.
- 2024** ● Hissbyte Skeppargatan 75, 77 och 81.
OVK
Stamspolning, lägenheter på alla våningsplan.
Relining av liggande avloppsstam Erik Dahlbergsgatan 35.
- 2025** ● Hissbyte Skeppargatan 96, 98 och 100
Lagning putsskador på alla hus
Ny container till sopanläggningen

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Hissar	Motum
Markskötsel	Görans Mark och Trädgård
Porttelefoni	Säkra Fastigheter
Sopsugsanläggning	Envac
Takskötsel	CC Plåt
Teknisk förvaltning	Spetsudden AB
Tvättstugor	Entema

Från och med den 1 januari 2025 svarar Simpleko AB för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har valt att pausa upphandlingen av en långsiktig lösning av den tekniska förvaltningen. Spetsudden AB har skött den tekniska förvaltningen under året.

Övrig verksamhetsinformation

Sophantering

Alla sopnedkast är kopplade till föreningens sopsugsanläggning. Från sopnedkasterna 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 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 medlemmarnas och utomstående behov av information. Föreningen har en egen hemsida, www.massen.se, som innehåller det mesta. Föreningens informationsbrev Mässenbladet utkommer 3-4 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Mässenbladet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips.

Anslag i portarna ger brådskande information till boende och lokalhyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har lagning av putsskador genomförts på samtliga fastigheter. Åtgärderna har syftat till att säkerställa fastigheternas långsiktiga skick, minska framtida underhållsbehov samt bevara byggnadernas värde.

Tre av föreningens hissar har även genomgått renovering under året. Arbetena har utförts i uppgångarna på Skeppargatan 96, 98 och 100 med syfte att förbättra driftsäkerhet och funktion samt minska framtida underhållskostnader.

En uppgörelse med SBC träffades och parterna har inte längre några krav på varandra.

Under året inträffade även en brand i uppgången på Skeppargatan 98. Händelsen medförde skador i fastigheten och nödvändiga åtgärder har vidtagits i samråd med berörda myndigheter och försäkringsbolag.

Väggloss har upptäckts i en trappuppgång under hösten 2025. Arbetet att bekämpa dem har skötts av Anticimex via föreningens försäkringsbolag.

Styrelsen har sökt bygglov för att omvandla lokaler till bostäder.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört förändringar i den löpande förvaltningen. Ny ekonomisk förvaltare är Simpleko, som övertagit ansvaret för föreningens ekonomiska administration och redovisning. Samtidigt har Spetsudden tillträtt som ny teknisk förvaltare med ansvar för drift, underhållsplanering och teknisk rådgivning.

Föreningen har under året tecknat nytt avtal med Tele2 vilket innebär förbättrad och snabbare internetuppkoppling för medlemmarna utan merkostnad.

Övriga uppgifter

Kommande projekt

Återstående sex hissar kommer att renoveras med tre hissar om året under perioden 2026-2027. Efter besiktning av samtliga tak har styrelsen startat ett arbete för att utföra takrenovering under kommande år. Trappuppgången Skeppargatan 98 kommer att renoveras efter branden. PostNord har aviserat att post inte längre kommer att delas ut i befintliga brevlådor. Styrelsen har överklagat beslutet men har också inlett en process att söka bygglov för att placera ut postfack utomhus på föreningens mark. Från 1 januari 2027 krävs bostadsnära sortering av bland annat glas, plast-, plåt och pappersförpackningar. Styrelsen projekterar hur dagens grovsoprum kan omdisponeras för den sortering som blir obligatorisk.

Utsikter för verksamhetsåret 2026

Under 2026 planeras renovering av tre hissar. Fastställd budget för verksamhetsåret 2026-01-01 - 2026-12-31 uppvisar ett positivt kassaflöde med 5,4 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 847 st. Tillkommande medlemmar under året var 86 och avgående medlemmar under året var 98. Vid räkenskapsårets slut fanns det 835 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 76 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	29 700 104	26 089 281	22 483 990	20 648 267
Resultat efter fin. poster	-1 359 761	-3 968 469	-4 371 442	-2 833 939
Soliditet (%)	3	5	7	10
Yttre fond	5 460 180	7 260 345	6 538 976	5 278 560
Taxeringsvärde	1 380 933 000	1 352 147 000	1 352 147 000	1 352 147 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	857	738	644
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	86,1	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 628	5 472	5 478	5 272
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 345	5 086	5 100	4 900
Sparande / kvm totalyta, kr	265	131	59	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	22	27	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	198	177	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	52	47	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	272	251	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,52	2,32	-
Räntekänslighet (%)	5,72	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

Föreningen uppvisar ett resultat efter finansiella poster om knappt -1,4 (-4,0) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat till 5,0 (2,4) miljoner kronor. Årets totala kassaflöde efter investeringar och upptagande av lån uppgår till 6,0 (-2,0) miljoner kronor.

Totalt har Mässen ca 150 miljoner kronor i lån vilket utgör 5.300 kr per kvadratmeter totalyta. Det är att anse som en relativt låg belåning. Räntorna har emellertid de senaste åren stigit kraftigt med följderna att de lån som har förfallit omplaceras till en betydligt högre ränta. För varje höjning med en procentenhet ökar de årliga räntekostnaderna med 1,5 miljoner kronor. Styrelsen har under året arbetat med att erhålla en bättre spridning över tiden när lånen kommer att ränteomsättas.

Föreningens taxebundna kostnader som vatten, värme och el har under de senaste två åren stigit kraftigt. 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 de löpande driftskostnaderna stigit kraftigt med följderna 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 från februari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	7 260 345	-	-1 800 165	5 460 180
Balanserat resultat	1 685 671	-3 968 469	1 800 165	-482 632
Årets resultat	-3 968 469	3 968 469	-1 359 761	-1 359 761
Eget kapital	6 966 327	0	-1 359 761	5 606 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-482 632
Årets resultat	-1 359 761
Totalt	-1 842 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	787 416
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 209 212
Balanseras i ny räkning	-420 598
	-1 842 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	29 819 837	26 089 281
Övriga rörelseintäkter	3	292 668	32 309
Summa rörelseintäkter		30 112 505	26 121 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-19 080 850	-16 622 793
Övriga externa kostnader	9	-1 613 448	-2 930 153
Personalkostnader	10	-655 714	-740 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 312 811	-6 282 922
Summa rörelsekostnader		-27 662 823	-26 576 291
RÖRELSERESULTAT		2 449 682	-454 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 387	112 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 810 831	-3 625 780
Summa finansiella poster		-3 809 444	-3 513 768
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 359 761	-3 968 469
ÅRETS RESULTAT		-1 359 761	-3 968 469

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	153 542 126	157 559 388
Markanläggningar	13	691 719	84 258
Maskiner och inventarier	14	90 335	0
Pågående projekt	15	320 919	0
Summa materiella anläggningstillgångar		154 645 099	157 643 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		1 177	1 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 177	1 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 646 276	157 644 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		203 922	-21 387
Övriga fordringar	16	42 346	124 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 190 328	347 539
Summa kortfristiga fordringar		1 436 596	450 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 880 690	1 899 646
Summa kassa och bank		7 880 690	1 899 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 317 287	2 350 623
SUMMA TILLGÅNGAR		163 963 562	159 995 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 988 779	1 988 779
Fond för yttre underhåll		5 460 180	7 260 345
Summa bundet eget kapital		7 448 959	9 249 124
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-482 632	1 685 671
Årets resultat		-1 359 761	-3 968 469
Summa ansamlad förlust		-1 842 394	-2 282 797
SUMMA EGET KAPITAL		5 606 565	6 966 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	85 236 177	76 849 870
Övriga långfristiga skulder		173 791	170 058
Summa långfristiga skulder		85 409 968	77 019 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	64 432 500	66 701 931
Leverantörsskulder		3 010 082	4 113 452
Skatteskulder		126 689	144 322
Övriga kortfristiga skulder		661 712	667 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 716 046	4 382 285
Summa kortfristiga skulder		72 947 029	76 009 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 963 562	159 995 446

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 449 682	-454 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 312 811	6 282 922
	8 762 493	5 828 222
Erhållen ränta	1 066	112 012
Erlagd ränta	-3 721 114	-3 579 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 042 446	2 361 230
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-964 129	701 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-882 448	1 027 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 195 868	4 090 684
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 314 264	-5 659 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 314 264	-5 659 205
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 750 000	177 428
Amortering av lån	-2 633 124	-560 552
Depositioner	3 733	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 120 609	-383 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 002 214	-1 951 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 919 901	3 871 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 922 114	1 919 901

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stamledningar VA	2 - 5 %
Byggnad	5 %
Hissar	4 %
Fastighetsförbättringar	2- 20 %
Markanläggningar	3,33 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	25 390 384	21 714 300
Årsavgifter, lokaler	363 795	195 332
Hysesintäkter, lokaler	2 511 481	2 688 813
Hysesintäkter förråd	176 773	147 148
Deb. fastighetsskatt	27 984	27 984
Deb. fastighetsskatt, moms	72 425	76 272
Bredband	770 400	770 400
Övriga intäkter	4 936	9 065
Nycklar/lås vidarefakturerings	13 000	4 500
Pantförskrivningsavgift	64 577	81 134
Överlåtelseavgift	109 316	88 596
Andrahandsuthyrning	195 033	278 145
Vidarefakturerings	117 212	4 530
Vidarefakturerings moms	2 518	3 058
Öres- och kronutjämning	3	4
Summa	29 819 837	26 089 281

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 958	32 309
Försäkringsersättning	289 710	0
Summa	292 668	32 309

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings extern	118 430	0
Fastighetsskötsel	0	500 617
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	194 312
Besiktning och service	143 045	126 365
Städning	580 656	420 812
Hissbesiktning	20 720	24 098
Serviceavtal	75 886	126 418
Trädgårdsarbete	236 403	251 933
Övrigt	0	48 620
Soppantering	147 364	114 776
Snöskottning	44 870	137 727
Mattservice	104 857	116 727
Summa	1 472 232	2 062 406

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	170 431	150 762
Planerade underhåll	0	16 981
Rep Hyreslägenheter/bostäder	3 100	2 728
Rep Hyreslokaler	26 513	0
Tvättstuga	155 293	50 875
Rep Trapphus/port/entr	0	8 588
Rep Källarutrymmen	0	3 697
Rep Soprum	0	95 454
Dörrar och lås/porttele	5 827	82 169
VA	17 840	253 821
Rep Värme	22 565	17 119
Rep Ventilation	0	110 544
Rep El/Installation	27 567	38 016
Rep Kabel-tv/bredband	0	10 961
Hissar	194 080	321 654
Tak	0	33 884
Fasader	0	21 166
Fönster	0	10 856
Rep Balkonger	0	7 176
Rep Gård/markytor	0	2 959
Rep Skadegörelse	0	29 170
Rep försäkringskada	906 736	47 244
Summa	1 529 952	1 315 823

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll byggnad	2 477 238	1 024 526
Stambyte	0	14 564
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	-339
Summa	2 477 238	1 038 751

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	536 828	634 331
Uppvärmning	5 508 681	5 575 274
Vatten	1 094 796	1 463 515
Sophämtning	986 249	760 533
Summa	8 126 554	8 433 653

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Ventilation	0	761 414
Fastighetsförsäkringar	861 134	784 368
Självrisker	112 827	0
Kabel-TV	859 674	150 402
Bredband	0	659 581
Teknisk förvaltning	2 165 101	0
Övriga fastighetskostnader	0	-1 535
Fastighetsskatt	1 476 138	1 417 930
Summa	5 474 874	3 772 160

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	20 799	0
Övriga förvaltningskostnader	303 613	240 499
Juridiska kostnader	447 920	825 498
Kreditupplysning	11 400	963
Revisionsarvoden	95 187	84 002
Revisionsarvoden internrevisor	58 800	26 250
Ekonomisk förvaltning	237 417	1 189 247
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	82 696	0
Överlåtelsekostnad	131 251	152 377
Pantsättningskostnad	61 440	90 140
Konsultkostnader	162 924	321 177
Summa	1 613 448	2 930 153

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	514 500	570 977
Sociala avgifter	141 214	169 446
Summa	655 714	740 423

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 696 454	3 624 970
Övriga räntekostnader	5 187	810
Övriga finansiella kostnader	109 190	0
Summa	3 810 831	3 625 780

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 058 050	241 287 447
Årets inköp	2 279 789	5 770 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 337 839	247 058 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 498 662	-83 220 756
Årets avskrivning	-6 297 051	-6 277 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 795 713	-89 498 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 542 126	157 559 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>689 022</i>	<i>689 022</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	453 437 000	367 073 000
Taxeringsvärde mark	927 496 000	985 074 000
Summa	1 380 933 000	1 352 147 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 090	142 090
Årets inköp	615 895	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	757 985	142 090
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 832	-52 816
Årets avskrivning	-8 434	-5 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 266	-57 832
Utgående restvärde enligt plan	691 719	84 258

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	97 661	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 661	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 326	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 326	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 335	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	111 398
Årets investeringar	3 224 587	8 153 694
Omfört till Byggnad	-2 903 668	-8 265 092
Summa pågående arbeten	320 919	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	922	80 179
Skattefordringar	0	24 392
Borgo räntekonto	0	6 992
Transaktionskonto	41 424	13 263
Summa	42 346	124 826

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 341	75 116
Försäkringspremier	886 819	68 137
Kabel-TV	208 848	50 166
Bredband	0	154 120
Inkomsträntor	320	0
Summa	1 190 328	347 539

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2030-09-01	2,96 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,74 %	15 409 870	15 409 870
Stadshypotek AB	2027-10-30	1,39 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	1,37 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-28	2,75 %	10 780 000	10 890 000
Stadshypotek AB	2025-12-23	3,60 %	11 576 307	11 812 555
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,55 %	13 440 000	13 580 000
Stadshypotek AB	2026-01-01	2,75 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,67 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,75 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-12	2,82 %	5 962 500	5 977 500
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,75 %	1 000 000	
Stadshypotek AB	2025-12-18	3,12 %	1 000 000	
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,58 %	2 250 000	
Stadshypotek AB	2033-12-01	3,45 %	2 250 000	
Summa			149 668 677	143 551 801
Varav kortfristig del			64 432 500	66 701 931

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 147 753 057 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	2 598 906	1 737 098
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 814	1 354 696
El	57 163	34 069
Uppvärmning	749 894	764 229
Utgiftsräntor	225 574	135 857
Vatten	173 303	189 803
Löner	573 300	0
Uppl kostn renhållningsavg	67 558	0
Sociala avgifter	166 534	166 534
Summa	4 716 046	4 382 285

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	149 920 605	144 648 455

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ulrika Johannessen avgick som ordförande, men är fortsatt styrelseledamot, och vice ordförande Fredrik Sandelin har gått in som ordförande fram till ordinarie årsstämman 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Axel Almefelt
Ledamot

David Melander
Sekreterare

Fredrik Sandelin
Ordförande

Mimmi Björkhagen
Ekonomiansvarig

Rasmus Bergström
Ledamot

Robert Nordberg
Ledamot

Ulrika Johannessen
Ledamot

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

BDO
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Mats Hübner
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

BJHIMRBAWI

ENVELOPE ID:

SJASGCBAX-BJHIMRBAWI

DOCUMENT NAME:

Brf Mässen i Stockholm, 702001-5017 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

26 pages

SHA-512:

2febd1387430797e5454cd866229941e9ad2a2ea84335
80f44dc1920a307ddb12ffd3464b478302c25b70c74fe38
2c6aaa2bbd00eb6d8b6d31ed505a110042ac

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK SANDELIN fredrik@sandelin.biz	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:41 04.05.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.16
2. Mimmi Margareta Björkha gen mimmi.bjorkhagen@gmai l.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:14 04.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.149
3. Robert Jonas Nordberg robertjnordberg@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:15 04.05.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.200.30
4. CLAES DAVID WILHELM J ARN MELANDER david.melander.massen@ gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:58 04.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.151.60
5. Ulrika Elisabet Johanness en ulrika.johannessen@gmai l.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:08 04.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.21.91
6. RASMUS OSKAR WERNE R BERGSTRÖM rasmus.bergstrom966@g mail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:16 05.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.62
7. AXEL ALMEFELT axelsdrive@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:32 05.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.22.164
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.s e	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:16 06.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. Mats Henrik Hübner	 Signed	06.05.2026 10:45	eID	Swedish BankID
mats@huebner.se	Authenticated	06.05.2026 10:44	Low	IP: 176.10.144.33

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

 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 2025 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

BJ0rz0HRWI

ENVELOPE ID:

HyaBfArC-I-BJ0rz0HRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Mässen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

07d23826565db017ec8544bd7507a49ea969c843b649b
829fdf33650b1e53d8234ef6560d5f7bd757d010004f624
b55cb8736b3e623679c945cac6bb43cf9057

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	06.05.2026 09:16 06.05.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
2. Mats Henrik Hübner mats@huebner.se	Signed Authenticated	06.05.2026 10:43 06.05.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.33

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

Attachments

No attachments 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

 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