

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1932-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Mässen 7-13	1932	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932-1937

Föreningen har 641 bostadsrätter om totalt 26 233 kvm 31 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 1 992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Elisabet Johannessen from 1/11 2023	Ordförande
Oscar Sandelin	Vice Ordförande
Agnes Johanna Reuterswärd	Styrelseledamot
Anna Margaretha Lindahl	Styrelseledamot
Peter Lindholm	Styrelseledamot
Rita Leonhard-Stetter from 1/11 2023	Suppleant

Valberedning

Rickard Glimmerud och Anders Rickardsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO
Mats Hübner Lekmannarevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-01. Antagande av nya stadgar samt inval av två nya ledamöter till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av hiss Skeppargatan 79, 83 samt Erik Dahlbergsgatan 27
Byte av takfläktar Skeppargatan 77, 81 och 83
- 2022** ● Belysning vind Skeppargatan 96-102
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Erik Dahlbergsgatan 29
- 2021-2023** ● Renoveringsprojekt Skeppargatan 75-83: Renovering av huvudstam avlopp, Renovering tvättstugeområden, Renovering förrådsutrymmen samt lokaler
- 2021** ● Stampsplning med målsättning hela föreningens samtliga stammar. Covid 19 medförde dock ofullständigt resultat.
Utbyte branddörrar, gjordes delvis.

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte hiss komplett, Skeppargatan 75, 77 och 81
Byte stuprör, Skeppargatan 75-83, 96-102, Erik Dahlbergsgatan 27, 29 och Strindbergsgatan 37
Förstudie inför tak-, balkong och fasadrenovering (avser samtliga byggnader) Erik Dahlbergsgatan 27, Strindbergsgatan 37
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Erik Dahlbergsgatan 27, 35, 37, Skeppargatan 75-83, 96-102
Relining av en avloppsstam/avloppsrör Erik Dahlbergsgatan 35
Stampsplning Skeppargatan 75-83, 96-102, Erik Dahlbergsgatan 27, 29, 35 och Strindbergsgatan 37.

Avtal med leverantörer

Teknisk & ekonomisk förvaltning	SBC
TV/Bredband	Tele2
Hissar	ITK
Trägårdsskötsel & Snöskottning	Tingvalla Mark AB
Trapphusstädning	Coor
Fastighetsförsäkring	Gallagher Proinova
Porttelefoni o tvättstugebokning	Säkra Fastigheter

Övrig verksamhetsinformation

Hyseslokaler

BRF Mässen har idag omkring 30 lokaler med varierande standard. Av dessa utgör 6 st lokaler med skyltfönster i gatuplan, medan resterande ligger 1/2 trappa ner i källarplanet. Styrelsen arbetar vidare mot att hela lokalbeståndet ska få marknadsmässiga hyror. Omförhandlingar av avtal sker oftast när avtal löper ut och ska förlängas. Detta kommer att leda till ökade hyresintäkter. Under pågående stamreoveringar påverkas emellertid intäkterna negativt eftersom vissa hyresgäster måste erbjudas ersättningslokal under tiden arbetena pågår. Arbetet med att planera och inventera ytor som kan konverteras till lägenheter pågår, men har försenats till följd av de omfattande arbetena med reovering av stammar och bottenplatta. Renoveringarna påverkar utformningen av lokaler, vatten- och avloppsdragningar mm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stamreoveringarna har under 2023 fortsatt i huskroppen Skeppargatan 75-83 eftersom arbetena var komplexa och mer omfattande än beräknat. Bottenplattan behövde förnyas i hela huskroppen och därför krävdes också förnyelse av alla i källaren befintliga förråd (både lägenhets- och extraförråd). Mindre cykelrum har tagits fram både i källaren Skeppargatan 81 och 83 och även cykelrummen på Skeppargatan 75 och 79 reoverats. På bakgården Skeppargatan 75-83 har även trasiga och igensatta brunnar grävts upp och ersatts av nya. Under 2023 påbörjades också projektet med utbyte av föreningens 15 hissar. Hissarna på Skeppargatan 79, 83 och Erik Dahlbergsgatan 27 har bytts ut efter rekommendation vid hissbesiktningen. Finansiering av detta och övriga projekt sker med föreningens överskott från den löpande verksamheten och lån. I maj upptogs ett nytt lån hos Handelsbanken om 8 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Från den 1 januari har SBC ansvar för den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen och dess fastigheter.

Övriga uppgifter

Med anledning av de omfattande prisstegringar som skett under 2022 och 2023 höjdes månadsavgifterna from den 1 mars 2023 med 11%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 847 st. Tillkommande medlemmar under året var 69 och avgående medlemmar under året var 80. Vid räkenskapsårets slut fanns det 836 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 74 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 483 990	20 648 267	20 216 655	20 004 755
Resultat efter fin. poster	-4 371 442	-2 833 939	118 178	1 204 027
Soliditet (%)	7	10	12	14
Yttre fond	6 538 976	5 278 560	4 768 336	4 928 105
Taxeringsvärde	1 352 147 000	1 352 147 000	987 986 000	987 986 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 478	5 272	4 676	4 104
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 100	4 900	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	59	137	170	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	15	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	152	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	214	203	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,08	0,83	0,93
Räntekänslighet (%)	7,42	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

År 2023 slutfördes den stora stamreoveringen som pågått i flera års tid. Nu när det är färdigställt påverkas därför föreningens ekonomi då omkostnader för lån och avskrivningar har ökat. Utöver detta har även generella prisökningar påverkat vår ekonomi i oväntat hög utsträckning.

I och med färdigställandet av projektet har föreningen avklarat ett av de tyngsta underhållen som föreningen ser under den närmaste tiden i underhållsplanen.

Styrelsens ambition är att ekonomin ska återvända till nollresultat under de kommande verksamhetsåren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 078 400	-	-	1 078 400
Upplåtelseavgifter	910 379	-	-	910 379
Fond, yttre underhåll	5 278 560	495 716	764 700	6 538 976
Balanserat resultat	10 872 838	-3 329 655	-764 700	6 778 482
Årets resultat	-2 833 939	2 833 939	-4 371 442	-4 639 249
Eget kapital	15 306 237	0	-4 371 442	10 934 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 543 183
Årets resultat	-4 371 442
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-764 700
Totalt	2 407 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	66 047
Balanseras i ny räkning	2 473 088

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 483 990	20 648 267
Övriga rörelseintäkter	3	200 975	714 895
Summa rörelseintäkter		22 684 964	21 363 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 690 882	-13 948 556
Övriga externa kostnader	9	-2 489 931	-2 376 229
Personalkostnader	10	-587 064	-612 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 979 289	-5 855 617
Summa rörelsekostnader		-23 747 166	-22 793 333
RÖRELSERESULTAT		-1 062 201	-1 430 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 140	4 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 320 381	-1 408 137
Summa finansiella poster		-3 309 241	-1 403 768
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 371 442	-2 833 939
ÅRETS RESULTAT		-4 371 442	-2 833 939

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	158 066 691	153 314 373
Markanläggningar	13	89 274	94 290
Pågående projekt	14	111 398	1 333 809
Summa materiella anläggningstillgångar		158 267 363	154 742 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 177	1 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 177	1 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 268 540	154 743 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 718	411 691
Övriga fordringar	15	3 984 367	9 706 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	857 473	930 138
Summa kortfristiga fordringar		4 942 558	11 048 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 355	62 416
Summa kassa och bank		61 355	62 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 003 913	11 111 025
SUMMA TILLGÅNGAR		163 272 452	165 854 674

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 988 779	1 988 779
Fond för yttre underhåll		6 538 976	5 278 560
Summa bundet eget kapital		8 527 755	7 267 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 778 482	10 872 838
Årets resultat		-4 371 442	-2 833 939
Summa fritt eget kapital		2 407 040	8 038 898
SUMMA EGET KAPITAL		10 934 795	15 306 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 580 000	85 409 870
Övriga långfristiga skulder		170 058	170 058
Summa långfristiga skulder		53 750 058	85 579 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	90 354 925	52 885 570
Leverantörsskulder		3 620 150	7 849 333
Skatteskulder		93 608	48 668
Inre fond		650 040	655 276
Övriga kortfristiga skulder		121 699	19 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 747 177	3 509 853
Summa kortfristiga skulder		98 587 599	64 968 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 272 452	165 854 674

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 062 201	-1 430 171
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 979 289	5 855 617
	4 917 088	4 425 446
Erhållen ränta	11 140	4 369
Erlagd ränta	-3 285 999	-1 408 137
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 642 229	3 021 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	324 711	-608 607
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 884 647	370 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 917 707	2 783 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 504 180	-26 997 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 504 180	-26 997 115
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	16 000 000
Amortering av lån	-360 515	-353 015
Depositioner	0	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 639 485	15 621 985
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 782 402	-8 591 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 653 947	18 245 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 871 546	9 653 947

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	18 619 972	16 892 784
Årsavgifter lokaler, moms	0	195 332
Hysesintäkter lokaler	689 344	676 598
Hysesintäkter lokaler, moms	1 778 748	1 750 007
Hysesintäkter förråd	122 548	0
Deb. fastighetsskatt	27 984	27 852
Deb. fastighetsskatt, moms	76 395	80 860
Intäkter kabel-TV	0	770 400
Bredband	770 100	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-14 960
Hyses- och avgiftsrabatt	-367	0
Vatten, moms	0	49 128
Fakturerade kostnader	0	36 287
Påminnelseavgift	-178	0
Inkassoavgift	-180	0
Pantsättningsavgift	34 962	0
Överlåtelseavgift	101 102	1 208
Andrahandsuthyrning	263 560	182 772
Summa	22 483 990	20 648 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Elstöd	129 529	0
Övriga intäkter	71 446	0
Försäkringsersättning	0	714 900
Summa	200 975	714 895

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	433 212	269 319
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 480	151 402
Fastighetsskötsel gård enl avtal	583 940	0
Larm och bevakning	74 323	0
Städning enligt avtal	519 659	406 982
Städning utöver avtal	2 451	0
Sotning	663	0
Besiktningar	0	25 698
Hissbesiktning	31 944	46 796
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 347
Brandskydd	45 862	53 937
Bevakning	7 815	0
Myndighetstillsyn	51 350	0
Gårdkostnader	0	469 479
Gemensamma utrymmen	43 562	0
Sophantering	134 509	0
Snöröjning/sandning	312 713	39 913
Serviceavtal	59 757	15 172
Mattvätt/Hyrmattor	102 256	85 294
Förbrukningsmaterial	21 865	4 267
Summa	2 457 362	1 587 605

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	13 108	48 304
Hyseslokaler	14 131	0
Tvättstuga	76 116	76 014
Trapphus/port/entr	0	4 553
Sophantering/återvinning	78 876	100 785
Dörrar och lås/porttele	118 431	278 108
VVS	305 761	37 697
Värmeanläggning/undercentral	5 231	17 030
Ventilation	88 453	40 257
Elinstallationer	67 222	29 563
Tele/TV/bredband/porttelefon	980	0
Hissar	728 363	542 980
Tak	6 370	1 528
Fasader	2 253	66 524
Balkonger/altaner	13 912	17 417
Vattenskada	27 008	762 500
Skador/klotter/skadegörelse	55 204	2 414
Temp. rep und eller projekt	0	724
Summa	1 601 420	2 026 399

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	16 938	837 913
Tvättstuga	49 109	0
Sophantering/återvinning	0	14 508
Summa	66 047	852 421

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	752 002	790 225
Uppvärmning	4 996 972	4 298 970
Vatten	1 334 930	950 832
Sophämtning/renhållning	487 612	315 242
Grovsopor	3 046	355 450
Summa	7 574 562	6 710 719

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	699 776	646 837
Självrisk	100 000	0
Kabel-TV	183 814	169 477
Bredband	616 294	608 430
Fastighetsskatt	1 391 608	1 346 668
Summa	2 991 492	2 771 412

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	59 666	78 778
Juridiska åtgärder	154 535	75 503
Inkassokostnader	18 434	3 454
Revisionsarvoden extern revisor	47 418	62 003
Revisionsarvoden internrevisor	26 250	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 844
Föreningskostnader	78 205	228
Förvaltningsarvode enl avtal	1 251 367	1 239 670
Överlåtelsekostnad	114 585	0
Pantsättningskostnad	53 158	0
Övriga förvaltningsarvoden	59 164	510 736
Korttidsinventarier	0	14 416
Administration	493 028	184 813
Konsultkostnader	101 272	187 885
Bostadsrätterna Sverige	32 240	0
Föreningsavgifter	0	15 880
Övriga externa kostnader avdragsgillt	-50	1 020
Summa	2 489 931	2 376 229

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	420 000	463 750
Övriga arvoden	39 375	12 775
Arbetsgivaravgifter	127 689	136 406
Summa	587 064	612 931

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 273 124	1 406 154
Dröjsmålsränta	46 706	432
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 551
Övriga räntekostnader	551	0
Summa	3 320 381	1 408 137

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 560 856	186 704 418
Årets inköp	10 726 591	43 856 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 287 447	230 560 856
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 246 483	-71 395 882
Årets avskrivning	-5 974 273	-5 850 601
Utgående ackumulerad avskrivning	-83 220 756	-77 246 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 066 691	153 314 373
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>689 022</i>	<i>689 022</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	367 073 000	367 073 000
Taxeringsvärde mark	985 074 000	985 074 000
Summa	1 352 147 000	1 352 147 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 090	142 090
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 090	142 090
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 800	-42 784
Årets avskrivning	-5 016	-5 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 816	-47 800
Utgående restvärde enligt plan	89 274	94 290

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 333 809	18 193 132
Anskaffningar under året	111 398	0
Färdigställt under året	1 333 809	16 859 323
Vid årets slut	111 398	1 333 809

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	174 176	115 249
Bank 2	0	8 117 790
Transaktionskonto	2 753 301	1 473 741
Borgo räntekonto	1 056 890	0
Summa	3 984 367	9 706 780

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	59 255	236 310
Förutbet el	356 976	273 778
Förutbet försäkr premier	239 272	221 232
Förutbet kabel-TV	47 890	46 235
Förutbet bredband	154 080	152 583
Summa	857 473	930 138

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	0,89 %	30 409 870	30 409 870
Handelsbanken	2027-10-30	1,39 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	1,37 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2024-06-10	4,87 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken				23 025 570
Handelsbanken	2026-12-01	3,55 %	13 720 000	13 860 000
Handelsbanken			8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-12-30	1,03 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2024-03-12	5,00 %	5 992 500	
Handelsbanken	2024-12-23	4,41 %	11 812 555	
Handelsbanken			11 000 000	
Summa			143 934 925	138 295 440
Varav kortfristig del			90 354 925	52 885 570

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 142 019 305 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	97 021	0
Uppl kostn el	30 249	0
Uppl kostnad Värme	775 480	0
Uppl kostn räntor	89 080	20 166
Uppl kostn vatten	191 104	0
Uppl kostn löner	0	495 075
Uppl kostnad arvoden	418 424	0
Uppl lagstadgade soc avg	131 468	155 553
Uppl ränta bokslut	0	34 532
Förutbet hyror/avgifter	2 014 351	1 818 325
Övriga uppl kostn och förutb int	0	922 202
Beräkn arvode revision	0	64 000
Summa	3 747 177	3 509 853

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	144 648 455	130 648 455

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta fortsatta prisstegringar och finansiering av de omfattande renoveringsprojekten beslöts att höja månadsavgifterna med 16% from den 1 februari 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Agnes Johanna Reuterswärd
Styrelseledamot

Anna Margaretha Lindahl
Styrelseledamot

Oscar Sandelin
Vice Ordförande

Peter Lindholm
Styrelseledamot

Ulrika Elisabet Johannessen from 1/11 2023
Ordförande

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Mats Hübner
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 19:33

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 02.05.2024 16:01

DOCUMENT ID:

HyxyaMWz0

ENVELOPE ID:

BJJkpfWf0-HyxyaMWz0

DOCUMENT NAME:

Brf Mässen i Stockholm, 702001-5017 - årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika Elisabet Johannessen ulrika.johannessen@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:26 02.05.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/02) IP: 217.213.109.146
2. Anna Margaretha Lindahl alindahl11@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:48 02.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/23) IP: 193.188.156.131
3. Agnes Johanna Reuterswärd agnes.reutersward@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 19:16 02.05.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/07) IP: 149.100.30.219
4. OSCAR SANDELIN oscar@sandelin.biz	Signed Authenticated	02.05.2024 20:59 02.05.2024 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/18) IP: 93.214.58.46
5. Peter Lindholm peter3lindholm@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 21:55 02.05.2024 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/26) IP: 16.170.146.233
6. Mats Henrik Hübner mats@huebner.se	Signed Authenticated	03.05.2024 09:50 03.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/05/21) IP: 46.59.28.35
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	03.05.2024 19:33 03.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed