

**Brf Mässen i Järvastaden**  
**Org nr 769614-3226**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Föreningen har sitt säte i Solna.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Rupertsson	Ordförande	2023 (Signatur saknas p.g.a. sjukdom. Suppleant Sofie Wallenberg signerar i Fredriks ställe)
Sven Holmberg	Ledamot	2023
Henrik Burheim	Ledamot	2023
Matthew Tekes Turner	Ledamot	2023
Ejert Seijboldt	Ledamot	2023
Sofie Wallenberg	Suppleant	2023
Yaroslav Hryvnak	Suppleant	2023
Jonas Fritzin	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes KPMG.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jenny Linghede, Rickard Aminoff samt Anna Widing.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp (144 900 kr) exkl sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006-04-28. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-12-09 och på en extra stämma 2018-09-23 fastställdes nya stadgar.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Mässen 1 i Solna 2009. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i fem våningar som rymmer 78 lägenheter.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som hyrs ut.

I husets entrévåning finns utrymmen för tvättstuga samt barnvagns- och rullstolsrum. Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser varav 50 bilplatser och 3 MC-platser är i garage.

Total BOA 5 733 kvm och total LOA 826 kvm.

Nybyggnadsår 2009. Värdeår 2009.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Renew Service AB avseende fastighetsskötsel och med KEAB Service avseende lokalvården.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen höja årsavgifterna med 10 procent från februari 2023.

Föreningen har under räkenskapsåret installerat laddboxar samt målat trapphusen.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 849 190	4 865 996	4 769 371	4 765 060
Resultat efter finansiella poster	kr	-392 006	-44 942	281 743	291 421
Soliditet	%	77	76	76	75
Likviditet	%	454	509	416	446
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	639	639	639	639
Skuldsättning per kvm	kr	7 166	7 471	7 471	7 776
Energikostnad per kvm	kr	194	185	171	171
Räntekänslighet	%	12,8	13,4	13,4	13,9
Sparande per kvm	kr	268	273	302	306

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	157 170 000	0	4 305 585	-3 641 080	-44 942
Reservering till yttre fond			470 700	-470 700	
Ianspråktagande av yttre fond			-139 121	139 121	
Balansering av föregående års resultat				-44 942	44 942
Årets resultat					-392 006
Belopp vid årets utgång	157 170 000	0	4 637 164	-4 017 601	-392 006

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 017 601
Årets resultat	-392 006
	<hr/>
	-4 409 607

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	571 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-435 412
I ny räkning balanseras	-4 545 295
	<hr/>
	-4 409 607

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-392 006
Dispositioner	-135 688
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-527 694

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 772 852
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 849 190	4 865 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 849 190</b>	<b>4 865 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 246 270	-2 267 894
Periodiskt underhåll	5	-435 412	-139 121
Övriga externa kostnader	6	-204 394	-163 980
Arvoden och personalkostnader	7	-248 890	-188 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 711 299	-1 699 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 846 265</b>	<b>-4 458 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 925</b>	<b>407 304</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 435	23 870
Räntekostnader		-414 366	-476 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-394 931</b>	<b>-452 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-392 006</b>	<b>-44 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-392 006</b>	<b>-44 942</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-392 006	-44 942
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		435 412	139 121
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-571 100	-470 700
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-527 694</b>	<b>-376 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	200 429 388	201 956 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	170 947
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>200 429 388</u>	<u>202 127 147</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 429 388</b>	<b>202 127 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10	10
Övriga fordringar	11	76 684	1 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 771	83 092
Klientmedel i SHB		3 681 242	4 472 673
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 834 707</u>	<u>4 556 867</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 254 850	1 246 531
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 254 850</u>	<u>1 246 531</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 089 557</b>	<b>5 803 398</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>205 518 945</b>	<b>207 930 545</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 170 000	157 170 000
Fond för yttre underhåll		4 637 164	4 305 585
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>161 807 164</u>	<u>161 475 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 017 601	-3 641 080
Årets resultat		-392 006	-44 942
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 409 607</u>	<u>-3 686 022</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>157 397 557</b>	<b>157 789 563</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	31 000 000	31 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 000 000</b>	<b>31 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	16 000 000	17 500 000
Leverantörsskulder		235 601	235 180
Skatteskulder		10 300	13 578
Övriga skulder	14	16 670	13 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		858 817	878 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 121 388</b>	<b>18 640 982</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>205 518 945</b>	<b>207 930 545</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 925	407 304
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Amorteringar	1 711 299	1 699 000
Erhållen ränta	19 435	23 870
Erlagd ränta	-414 366	-476 116
	<b>1 319 293</b>	<b>1 654 058</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-69 272	4 769
Ökning/minskning leverantörsskulder	421	22 601
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-20 015	112 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 230 427</b>	<b>1 793 819</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-198 025	-170 947
Bidrag	184 485	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 540</b>	<b>-170 947</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-783 113</b>	<b>1 622 872</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 719 204</b>	<b>4 096 332</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 936 091</b>	<b>5 719 204</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (omlagd till rak plan 2013) 100 år (t.o.m. år 2113)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentligheter har skett efter räkenskapsårets slut.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 660 564	3 660 564
Hyror lokaler	94 776	91 392
Hyror garage	567 356	566 032
Hyror parkering	28 800	28 800
Uppvärmningsavgifter	5 400	5 400
Elavgifter	293 330	328 234
Övriga hyresintäkter (förråd)	8 400	6 000
Kabel-TV avgifter	217 152	217 152
<b>Brutto</b>	<b>4 875 778</b>	<b>4 904 038</b>
Hyresförluster vakanser parkering	-25 988	-38 042
Övriga vakanser hyresförluster	-600	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 849 190</u></b>	<b><u>4 865 996</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	236 268	252 331
Reparationer, löpande underhåll	214 060	246 609
Elavgifter	539 353	491 997
Uppvärmning	633 749	623 794
Vatten och avlopp	96 199	100 344
Renhållning	96 927	110 016
Försäkringar	50 974	48 365
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	1 781
Kabel-TV/Internet	216 868	216 929
Övriga fastighetskostnader	0	23 056
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	161 872	152 672
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 246 270</u></b>	<b><u>2 267 894</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Underhåll entré	0	59 631
OVK	0	28 693
Byte tvättmaskin	0	50 797
Målning trapphus	391 504	0
Byte centralenhet lås	43 908	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>435 412</u></b>	<b><u>139 121</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	349
Förbrukningsinventarier	11 955	9 548
Kontorsmaterial	2 017	310
Kommunikation	7 797	0
Porto	0	154
Revision	21 212	17 765
Föreningsmöten	9 745	3 782
Ekonomisk och administrativ förvaltning	97 051	92 195
Övriga förvaltningskostnader	2 200	3 313
Konsultarvoden	27 651	0
Övriga externa tjänster	17 756	29 625
Medlems- och föreningsavgifter	7 010	6 940
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>204 394</u></b>	<b><u>163 981</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse*	204 023	142 800
Arvode övrigt	0	1 000
Sociala kostnader	44 867	44 897
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>248 890</u></b>	<b><u>188 697</u></b>

\*Högre kostnad 2022 till följd av justering av periodisering av styrelsearvodet. Styrelsen har enligt stämmobeslut 2021 tagit ut ett arvode om 142 800 kr under räkenskapsår 2022.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 915	20 028
Övriga ränteintäkter	8 520	3 842
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>19 435</u></b>	<b><u>23 870</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	169 900 000	169 900 000
Inköp/Aktiveringar	184 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 084 487	169 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 943 800	-12 244 800
Årets avskrivningar	-1 711 299	-1 699 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 655 099	-13 943 800
Utgående planenligt värde	<u>154 429 388</u>	<u>155 956 200</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>200 429 388</u></b>	<b><u>201 956 200</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 211 000	99 747 000
Taxeringsvärde mark	63 128 000	57 140 000
	<u>190 339 000</u>	<u>156 887 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	186 000 000	153 000 000
Lokaler	4 339 000	3 887 000
	<u>190 339 000</u>	<u>156 887 000</u>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	170 947	0
- Inköp laddboxar	198 025	170 947
- Bidrag Naturvårdsverket	-184 485	0
- Omklassificeringar m m	-184 487	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	170 947
	-	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>170 947</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	76 684	1 092
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>76 684</u></b>	<b><u>1 092</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,87	2023-04-28	16 000 000
SBAB	0,87	2025-02-12	15 500 000
Stadshypotek	0,86	2024-01-30	15 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			31 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			47 000 000

	Amortering	Utgående skuldsaldo
2014	1 830 000	57 000 000
2015	1 500 000	55 500 000
2016	0	55 500 000
2017	1 500 000	54 000 000
2018	1 500 000	52 500 000
2019	1 500 000	51 000 000
2020	2 000 000	49 000 000
2021	0	49 000 000
2022	2 000 000	47 000 000

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	14 270	13 957
Skulder till MBF	2 400	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>16 670</u></b>	<b><u>13 957</u></b>

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sofie Wallenberg  
Suppelant för ordförande Fredrik Rupertsson ställe

Sven Holmberg

Henrik Burheim

Matthew Tekes Turner

Ejert Seiboldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## EJERT SEIJBOLDT Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-30 07:53:39 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EJERT SEIJBOLDT

Datum

Ejert Sejboldt

Leveranskanal: E-post

## HENRIK BURHEIM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-30 10:20:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK BURHEIM

Datum

Henrik Burheim

Leveranskanal: E-post

## SVEN HOLMBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-30 17:06:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Hans Holmberg

Datum

Sven Holmberg

Leveranskanal: E-post

## MATTHEW TEKES-TURNER 19831222-8359 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-30 17:43:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTHEW TEKES-TURNER

Datum

Matthew Tekes-Turner

Leveranskanal: E-post

## SOFIE WALLEMBERG 197711020383 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-30 17:59:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Elisabeth Sofie Wallenberg

Datum

Sofie Wallenberg

Leveranskanal: E-post

## BENJAMIN HENRIKSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-31 11:49:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENJAMIN HENRIKSSON

Datum

Benjamin Henriksson

Leveranskanal: E-post