

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

AP

## 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 2020-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Elin Uddnäs	Ordförande	2021
Sven Holmberg	Ledamot	2021
Anna Lasell	Ledamot	2021
Helena Ahl	Ledamot	2021
Anna Walleiro	Ledamot	2021
Martin Hedberg	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 13 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 Gabriel Sundström (sammankallande), Cathrine Zawadzki samt Sofie Wallenberg.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp (141 900 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 entréväning 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 1 333 kvm.  
Nybyggnadsår 2009. Värdeår 2009.

Under räkenskapsåret har nitton 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

Föreningen har endast haft underhållskostnader av löpande karaktär.

Föreningen har från och med år 2020 börjat betala full fastighetsavgift. Föregående år betalade föreningen halv fastighetsavgift. Detta innebär en kostnadsökning om 59 048 kr. Kommande räkenskapsår kommer föreningen fortsätta betala full fastighetsavgift då den nedsättning som föreningen erhållit löpt ut.

**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	4 769 371	4 765 060	4 813 553	4 791 306
Resultat efter finansiella poster	kr	281 743	291 421	-3 562	6 557
Soliditet	%	76	75	75	74
Likviditet	%	416	446	150	17
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	639	639	639	639
Låneskuld per totala kvm	kr	5 145	5 355	5 512	5 670
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	58	68	60
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	157 170 000	0	3 372 399	-3 281 057	291 421
Reservering till yttre fond			480 000	-480 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-17 514	17 514	
Balansering av föregående års resultat				291 421	-291 421
Årets resultat					281 743
Belopp vid årets utgång	157 170 000	0	3 834 885	-3 452 122	281 743

AK

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 452 123
Årets resultat	281 743
	<hr/>
	-3 170 380

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	470 700
I ny räkning balanseras	-3 641 080
	<hr/>
	-3 170 380

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	281 743
Dispositioner	-470 700
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-188 957

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 4 305 585

K

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 769 371	4 765 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 769 371</b>	<b>4 765 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 009 771	-1 921 666
Periodiskt underhåll	5	0	-17 514
Övriga externa kostnader	6	-150 337	-157 665
Arvoden och personalkostnader	7	-160 472	-168 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 699 000	-1 699 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 019 580</b>	<b>-3 964 788</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>749 791</b>	<b>800 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 867	12 843
Räntekostnader		-478 915	-521 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-468 048</b>	<b>-508 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>281 743</b>	<b>291 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>281 743</b>	<b>291 421</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		281 743	291 421
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	17 514
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-470 700	-480 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-188 957</b>	<b>-171 065</b>

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

203 655 200

205 354 200

*Summa materiella anläggningstillgångar*

203 655 200

205 354 200

**Summa anläggningstillgångar**

203 655 200

205 354 200

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

6 992

7 615

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 970

79 617

Klientmedel i SHB

2 853 530

2 797 112

*Summa kortfristiga fordringar*

2 942 492

2 884 344

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 242 803

1 239 085

*Summa kassa och bank*

1 242 803

1 239 085

**Summa omsättningstillgångar**

4 185 295

4 123 429

**Summa tillgångar**

207 840 495

209 477 629

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

157 170 000  
3 834 885

157 170 000  
3 372 399

*Summa bundet eget kapital*

161 004 885

160 542 399

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-3 452 122  
281 743

-3 281 057  
291 421

*Summa fritt eget kapital*

-3 170 379

-2 989 636

**Summa eget kapital**

**157 834 506**

**157 552 763**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

49 000 000

51 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**49 000 000**

**51 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder  
Skatteskulder  
Övriga skulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

212 579  
65 599  
15 406  
712 405

187 535  
7 387  
95 950  
633 994

**Summa kortfristiga skulder**

**1 005 989**

**924 866**

**Summa eget kapital och skulder**

**207 840 495**

**209 477 629**

AT

## 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.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgiften för bredband/kabel-tv med 10 kr/månad. Övriga avgifter är oförändrade.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 660 564	3 660 564
Hyror lokaler	89 808	96 813
Hyror garage	523 320	465 833
Hyror parkering	27 000	21 600
Uppvärmningsavgifter	5 400	5 400
Elavgifter	295 256	328 148
Övriga hyresintäkter (förråd)	7 950	9 000
Kabel-TV avgifter	207 792	207 792
Brutto	4 817 090	4 795 150
Hyresförluster vakanser parkering	-40 769	-21 090
Övriga vakanser hyresförluster	-6 950	-9 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 769 371</u></b>	<b><u>4 765 060</u></b>

AS



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetskötsel	177 847	241 097
Reparationer, löpande underhåll	187 014	140 614
Elavgifter	501 791	478 183
Uppvärmning	524 609	554 330
Vatten och avlopp	94 591	88 249
Renhållning	98 505	77 930
Försäkringar	49 167	30 745
Kabel-TV/Internet	216 868	207 014
Övriga fastighetskostnader	9 047	12 220
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 332	91 284
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 009 771</u></b>	<b><u>1 921 666</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Målning bord, stolar och hissdörr	0	17 514
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17 514</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	608	4 848
Kontorsmaterial	22	150
Kommunikation	0	2 505
Porto	330	180
Revision	18 416	16 234
Föreningsmöten	1 847	2 911
Ekonomisk och administrativ förvaltning	88 488	82 169
Övriga förvaltningskostnader	2 474	12 308
Konsultarvoden	10 729	29 691
Övriga externa tjänster	20 623	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 800	6 670
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>150 337</u></b>	<b><u>157 666</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	141 897	128 552
Sociala kostnader	18 575	40 391
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>160 472</u></b>	<b><u>168 943</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 911	8 379
Övriga ränteintäkter	3 956	4 463
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>10 867</u></b>	<b><u>12 842</u></b>

A

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	215 900 000	215 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 900 000	215 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 545 800	-8 846 800
Årets avskrivningar	-1 699 000	-1 699 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 244 800	-10 545 800
Utgående planenligt värde	<u>157 655 200</u>	<u>159 354 200</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>203 655 200</u></b>	<b><u>205 354 200</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 747 000	99 622 000
Taxeringsvärde mark	57 140 000	57 140 000
	<u>156 887 000</u>	<u>156 762 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	3 887 000	3 762 000
	<u>156 887 000</u>	<u>156 762 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	6 992	7 615
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>6 992</u></b>	<b><u>7 615</u></b>

AK

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</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
Stadshypotek	0,86	2024-01-30	17 500 000
Stadshypotek	1,16	2022-01-30	15 500 000
Summa:			49 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			49 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			49 000 000

	<u>Amortering</u>	<u>Utgående skuldsaldo</u>
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

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	58 830 000	58 830 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 830 000</b>	<b>58 830 000</b>

AS

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	14 226	8 075
Personalens källskatt	0	38 560
Sociala avgifter	0	40 391
Skulder till anställda	0	8 924
Skulder till MBF	1 180	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>15 406</u></b>	<b><u>95 950</u></b>

Solna 2021-04-25



Elin Uddnäs  
Ordförande



Sven Holmberg



Anna Lasell



Helena Ahl



Anna Walleiro

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30.

KPMG



Alexander Palmér  
Auktoriserad revisor