

# Årsredovisning 2019

## BRF MÄSSEN I STOCKHOLM 702001-5017

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

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1932-02-27.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stockholm Mässen 7, Stockholm Mässen 8, Stockholm Mässen 9, Stockholm Mässen 10, Stockholm Mässen 11, Stockholm Mässen 12 och Stockholm Mässen 13 på adressen Box 42209 i Stockholm. Föreningen har 642 bostadsrätter om totalt 26 232 kvm och 294 lokaler om 1 590 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

#### Styrelsens sammansättning

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

#### Valberedning

Anders Rickardsson och Ulrika Johannessen.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Margareta Kleberg    Revisor    BDO  
Mats Hübner            Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

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

#### Utförda historiska underhåll

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

#### Planerade underhåll

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

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

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

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

#### Förändringar i avtal

Ny leverantör av städning upphandlades under året

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

#### Övriga uppgifter

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

### **Medlemsinformation**

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

### Flerårsöversikt

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

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

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

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

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

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

## Resultaträkning

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

*BJA*

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	2 222 208	2 251 640
Intäktsreduktion	-109 713	0
Årsavgifter, bostäder	16 520 358	16 359 251
Årsavgifter, lokaler	194 848	193 396
Övriga intäkter	1 313 330	1 651 870
<b>Summa</b>	<b>20 141 031</b>	<b>20 456 157</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	156 162 206	156 162 206
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	156 162 206	156 162 206
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-58 342 390	-54 071 012
Årets avskrivning	-4 266 353	-4 271 378
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-62 608 743	-58 342 390
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>93 553 463</u>	<u>97 819 816</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	689 022	689 022
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	293 809 000	241 417 000
Taxeringsvärde mark	694 177 000	490 317 000
<b>Summa</b>	<b>987 986 000</b>	<b>731 734 000</b>
<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	142 090	142 090
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	142 090	142 090
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-27 724	-22 699
Årets avskrivning	-10 051	-5 025
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-37 775	-27 724
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>104 315</u>	<u>114 366</u>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	1 177	1 177
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>1 177</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Klientmedelskonto Nabo	4 505 455	0
Skattekonto	11 396	82 171
Övriga fordringar	65 591	1 128
<b>Summa</b>	<b>4 582 442</b>	<b>83 299</b>

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

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

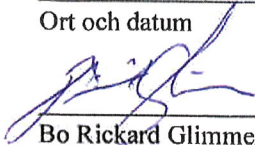
<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
El	-17	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 789 722	1 670 569
Löner	358 400	358 400
Sociala avgifter	114 688	114 688
Städning	31 463	0
Uppvärmning	533 579	0
Utgiftsräntor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

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

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 18

Ort och datum



Bo Rickard Glimmerud  
Ordförande



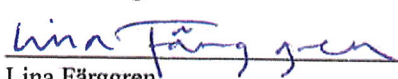
Erik Hallgren



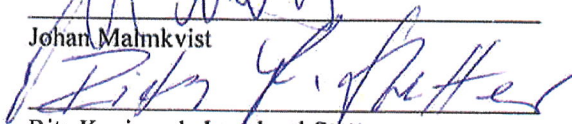
Fredrik Ahlgren



Johan Malmkvist

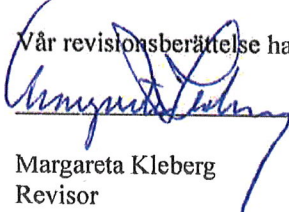


Lina Färggren

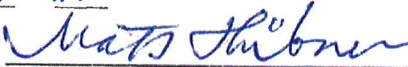


Rita Kunigunde Leonhard-Stetter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25



Margareta Kleberg  
Revisor



Mats Hübner  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm  
Org.nr. 702001-5017

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

#### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 25 maj 2020

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Mats Hübner  
Lekmannarevisor