







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769630-8217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mässingen1	2016-02-29	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
27	garageplatser (varav 2 MC-platser)	1 384
2	p-platser	0
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 684
4	stadsradhus (upplåtna med bostadsrätt)	398
Totalt 95 objekt		**5 466**

Föreningen har bostadsrätter upplåtna med olika insatsnivåer och olika belåningsgrad. Det innebär att en likadan bostadsrätt kan ha en hög kapitalinsats och en låg avgift eller en låg kapitalinsats och en hög avgift. Detta bestämdes för resepktive bostadsrätt vid upplåtandet.

Nedan redovisas uppgifter om hela fastigheten oberoende av insatsnivåer. Inom parentes kan värden för respektive insatsnivå utläsas. Värden med hög insats syns i fet stil och låg insats syns med kursiv stil.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	16 st	(**0 st,** *16 st)*
2 rum och kök	16 st	(**0 st,** *16 st)*
3 rum och kök	25 st	(**11 st,** *14 st)*
4 rum och kök	7 st varav 2 stadsradhus	(**1 st,** *6 st)*
5 rum och kök	2 st varav 2 stadsradhus	(**0 st,** *2 st)*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jennifer Ziljat	Ordförande	2025-06-02	
Dennis Gouranius	Ledamot	2025-06-02	
Anders Karlsson	Ledamot	2025-06-02	
Petter Lakso	Ledamot	2025-06-02	
Aron Sternlund	Ledamot	2024-05-30	
Kosai Pairo	Ledamot	2025-06-02	
Malin Magnusson	Ledamot	2025-06-02	
Jessica Nyberg	Suppleant	2025-06-02	
Eric Wahlberg	Suppleant	2025-06-02	
Elisabet Larsson	Suppleant	2025-06-02	2025-10-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aron Sternlund, Malin Magnusson, Dennis Gouranius, Jessica Nyberg och Eric Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Fridolf Gustavsson, auktoriserad revisor. Ingen revisorssuppleant valdes.

Valberedning har varit: Christina Skog (sammankallade), Edvard Båvenby, Susanne Wrafter och Ulrika Boda, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes från 2025-01-01 med 7% på kapitaldelen och 25% på driftsdelen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande underhållsplan.

Tvist avseende rör. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med föreningens tvist med byggherren gällande att avloppsrören inte håller förväntad kvalitet.

Medlemsmöten. Styrelsen har genomfört ett antal extra möten för att hålla medlemmar uppdaterade kring tvisten med rören, och övriga frågor som medlemmar har haft. Valberedningen höll även i ett gårdsmingel den 31 augusti på innergården, vilket var uppskattat av medlemmarna.

Modernisering av hiss på Godsgatan 5 har genomförts, då den gamla ej gick att reparera.

Ingen justering av avgifterna har gjorts inför år 2026.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	300	166	246	248	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 040	10 040	13 577	13 797	14 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 444	13 444	13 577	13 797	14 331
Räntekänslighet, %	12	14	16	19	0
Energikostnad, kr/kvm	148	149	180	230	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 166	1 035	899	808	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	89	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	995	891	1 006	875	0
Nettoomsättning, tkr	5 064	4 539	3 956	3 571	3 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	-582	85	-38	198
Soliditet, %	67	67	67	67	66

Definitioner av nyckeltalen finns i Not 1.

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats ut för tidigare år.

I nyckeltalen årsavgifter kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och bredband tillkommit för åren 2022-2025 i enlighet med BFNAR 2023:1.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1 ingår kvm för garagebyggnader i beräkningen för nyckeltal sedan år 2024. Tidigare år var ytan exkl. garagebyggnader.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	110 540 000	0	0	110 540 000
Underhållsfond, kr	2 256 672	0	712 625	2 969 297
S:a bundet eget kapital, kr	**112 796 672**	**0**	**712 625**	**113 509 297**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 973 497	-581 551	-712 625	679 321
Årets resultat, kr	-581 551	581 551	93 689	93 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 391 946**	**0**	**-618 936**	**773 010**
S:a eget kapital, kr	**114 188 618**	**0**	**93 689**	**114 282 307**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 497 375 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 391 946
Årets resultat, kr	93 689
Reservation till underhållsfond, kr	-1 210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	497 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**773 010**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**773 010**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 064 179	4 538 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	374 091	332 614
Summa Rörelseintäkter		**5 438 270**	**4 871 566**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 234 513	-2 734 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 016	-172 711
Personalkostnader	Not 6	-159 947	-152 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 049 000	-1 049 000
Summa Rörelsekostnader		**-4 013 475**	**-4 108 551**
Rörelseresultat		**1 424 794**	**763 016**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 331 105	-1 344 567
Summa Finansiella poster		**-1 331 105**	**-1 344 567**
Resultat efter finansiella poster		**93 689**	**-581 551**
Resultat före skatt		**93 689**	**-581 551**
Årets resultat		**93 689**	**-581 551**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	167 747 083	168 796 083
Summa Materiella anläggningstillgångar		**167 747 083**	**168 796 083**
Summa Anläggningstillgångar		**167 747 083**	**168 796 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 101 944	1 112 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 507	107 179
Summa Kortfristiga fordringar		**2 137 451**	**1 219 516**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	31 145	25 251
Summa Kassa och bank		**31 145**	**25 251**
Summa Omsättningstillgångar		**2 168 596**	**1 244 767**
Summa Tillgångar		**169 915 679**	**170 040 850**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 540 000	110 540 000
Fond för yttre underhåll		2 969 297	2 256 672
Summa Bundet eget kapital		**113 509 297**	**112 796 672**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		679 321	1 973 497
Årets resultat		93 689	-581 551
Summa Fritt eget kapital		**773 010**	**1 391 946**
Summa Eget kapital		**114 282 307**	**114 188 618**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	54 880 000	54 880 000
Leverantörsskulder		184 661	186 094
Skatteskulder		39 780	39 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	528 931	746 178
Summa Kortfristiga skulder		**55 633 372**	**55 852 232**
Summa Skulder		**55 633 372**	**55 852 232**
Summa Eget kapital och skulder		**169 915 679**	**170 040 850**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 424 794	763 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 000	1 049 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 049 000**	**1 049 000**
Erlagd ränta	-1 327 151	-1 350 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 146 643**	**461 418**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	71 647	-74 146
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-222 814	219 489
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-151 167**	**145 343**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**995 476**	**606 761**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-540 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-540 000**
Årets kassaflöde	**995 476**	**66 761**
Likvida medel vid årets början	**1 137 253**	**1 070 492**
Likvida medel vid årets slut	**2 132 729**	**1 137 253**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 482 624	3 958 932
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (el)	191 802	183 485
Årsavgifter bostäder informationsöverföring (bredband)	83 160	83 160
Hyror garage och parkeringsplatser	288 120	288 120
Övriga primära intäkter	21 173	27 955
Summa Bruttoomsättning	**5 066 879**	**4 541 652**
Hyresbortfall	-2 700	-2 700
Summa	**-2 700**	**-2 700**
Summa Nettoomsättning	**5 064 179**	**4 538 952**

I Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår bl.a. värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	349 283	143 886
	Övriga sekundära intäkter	24 808	188 728
	Summa Övriga rörelseintäkter	**374 091**	**332 614**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-415 119	-451 136
	Snö och halk-bekämpning	-16 546	-15 839
	Reparationer	-196 816	-493 770
	Planerat underhåll	-497 375	-440 001
	Försäkringsskador	-15 956	-257 755
	El	-423 234	-395 327
	Uppvärmning	-201 790	-241 707
	Vatten	-183 528	-177 846
	Sophämtning	-122 073	-103 492
	Fastighetsförsäkring	-58 085	-53 677
	Kabel-TV och bredband	-84 189	-83 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 800	-19 980
	Summa Driftskostnader	**-2 234 513**	**-2 734 354**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-5 841	-9 618
	Extern revision	-17 235	-16 412
	Konsultkostnader	-534 681	-144 371
	Övriga förvaltningskostnader	-12 259	-2 310
	Summa Övriga externa kostnader	**-570 016**	**-172 711**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-114 600	-107 500
	Sociala avgifter	-36 007	-33 777
	Övriga personalkostnader	-9 340	-11 210
	Summa Personalkostnader	**-159 947**	**-152 487**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 900 000	104 900 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 900 000	72 900 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**177 800 000**	**177 800 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 003 917	-7 954 917
	Årets avskrivningar	-1 049 000	-1 049 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 052 917**	**-9 003 917**
	Utgående redovisat värde	**167 747 083**	**168 796 083**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 980 000	1 998 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**120 380 000**	**118 598 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	101 000 000	101 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**101 000 000**	**101 000 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 101 585	1 112 002
	Övriga fordringar	359	334
	Summa Övriga fordringar	**2 101 944**	**1 112 336**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 507	107 179
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**35 507**	**107 179**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto SEB	31 145	25 251
	Summa Kassa och bank	**31 145**	**25 251**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,37%	2026-06-28	19 790 000	0
SEB	2,37%	2026-06-28	16 500 000	0
SEB	2,37%	2026-06-28	18 590 000	0
			54 880 000	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 880 000
Kortfristig del	54 880 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,37%	2026-06-28	19 790 000	0
SEB	2,37%	2026-06-28	16 500 000	0
SEB	2,37%	2026-06-28	18 590 000	0
			54 880 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 880 000
Kortfristig del	54 880 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 861	391 664
	Upplupna räntekostnader	6 265	2 311
	Övriga upplupna kostnader	201 805	352 203
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**528 931**	**746 178**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har på extra årsstämma 2026-01-14 beslutat att i nuläget inte vidta ytterligare åtgärder i den rättsliga processen samt att uppdra åt styrelsen att på det mest kostnadseffektiva sättet åtgärda samtliga oåtgärdade gjutjärnsrör. Detta är planerat till hösten 2026.

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping
Org.nr 769630-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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

Dokument-ID 09222115557577685242 Signerat FG

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping
Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557577685242 Signerat FG

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jennifer Ziljat
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 23:12:23

Kosai Pairo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:20:54

Dennis Gouranius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:52:46

Anders Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:41:52

Aron Sternlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:49:38

Malin Magnusson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 08:17:24

Petter Lakso
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 08:53:35

Fridolf Gustavsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:54:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fridolf Gustavsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:55:22

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.