

Brf Mosaiken 3



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Mosaiken 3

716417-9991

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Mosaiken 3 (716417-9991) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mosaiken 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sofielundsvägen 10-16.

Mosaiken 3 byggdes år 1943.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2039-03-03.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	Lägenheter, bostadsrätt	1 650
3	Lokaler, hyresrätt	137

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-14. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Karlsson Claes	Ordförande
Ingman Marcus	Kassör
Sannefur Marie	Ledamot
Jonsson Kamala	Suppleant
Kullberg David	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Ingman Marcus och Karlsson Claes.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Claes Karlsson och Marcus Ingman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Dahl Jesper Adde.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Ommålning av trapphus
2024-2025	Byte av fönsterventiler
2024	Renovering av föreningsrum
2024	Renovering av bastu /gym
2024	Rengöring av tak
2024	Byte av belysning, barnvagnsrum
2024	Lagning sprickor i fasad
2024	Installation av fastighetsboxar
2023-2024	Ombyggnation av MC-förråd till cykelrum
2023	Byte av avloppsstammar i två lägenheter
2023	Vi har gjort om föreningens cykelrum till barnvagnsrum
2023	OVK samt tillsyn av badrum och kök
2023	Montering av fler mätidosor för värmeoptimering
2023	Besiktning av tak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Stenläggning/uppfräschning husgavel mot föreningsrummet
2026	Målning balkongstolpar
2026	Stamspolning och videofilmning
2026-2027	Bygga cykelhus
2032	Omläggning av tak

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 10 procent.

Höjning för 2026 är 10%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 46 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	PDS
Bredband	Ownit
Kabel TV	Tele2
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett gällande renoveringar eller åtgärder på fastigheten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 628	1 507	1 430	1 338
Resultat efter fin. poster (tkr)	121	-170	-101	-356
Soliditet (%)	60,5	57,8	57,7	58,5
Årsavgifter kr/kvm	813	737	706	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 296	1418	1 362	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 404	1299	1 486	
Räntekänslighet %	2%	2%	2%	
Energikostnad kr/kvm	252	249	223	
Sparande per kvm	170	196	45	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82%	80%	81%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 445 247	-	174 737	1 236 662	-170 103	3 686 544
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			67 960	-67 960		
Balanseras i ny räkning				-170 102	170 103	
Årets resultat					121 428	121 428
Belopp vid årets utgång	2 445 247	-	242 697	998 600	121 428	3 807 972

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):</i>	
Balanserat resultat	998 600
Årets vinst	121 428
Totalt	1 120 028
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	112 338
- uttag ur yttre fond	-
- i ny räkning överföres	1 007 690
Summa	1 120 028

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 627 781	1 507 386
Övriga rörelseintäkter	3	17 729	10 848
Summa rörelseintäkter		1 645 510	1 518 234
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 035 562	-1 218 746
Övriga externa kostnader	5	-97 758	-143 918
Personalkostnader och arvoden	6	-135 363	-75 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 632	-182 632
Summa rörelsekostnader		-1 451 315	-1 620 304
Rörelseresultat		194 195	-102 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 732	14 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 499	-82 396
Summa finansiella poster		-72 767	-68 034
Resultat efter finansiella poster		121 428	-170 104
Resultat före skatt		121 428	-170 104
Årets resultat		121 429	-170 103

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 231 076	5 413 708
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 231 076	5 413 708
Summa anläggningstillgångar		5 231 076	5 413 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 365	5 164
Övriga fordringar	9	80 588	84 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 029	99 916
Summa kortfristiga fordringar		90 982	189 689
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		977 195	771 562
Summa kassa och bank		977 195	771 562
Summa omsättningstillgångar		1 068 177	961 251
SUMMA TILLGÅNGAR		6 299 253	6 374 959

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 445 247	2 445 247
Fond för yttre underhåll		242 697	174 737
Summa bundet eget kapital		2 687 944	2 619 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		998 600	1 236 662
Årets resultat		121 429	-170 103
Summa fritt eget kapital		1 120 029	1 066 559
Summa eget kapital		3 807 973	3 686 543
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 316 113	2 339 417
Leverantörsskulder		119 552	154 703
Övriga skulder		-	4 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 615	190 171
Summa kortfristiga skulder		2 491 280	2 688 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 299 253	6 374 959

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	194 196	-102 069
Avskrivningar	182 632	182 632
Erlagd ränta och ränteintäkter	-72 767	-68 034
	<u>304 061</u>	<u>12 529</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 061	12 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 799	3 148
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	96 908	5 029
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-35 151	-36 234
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-138 679	11 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 938	-4 390
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-23 304	-112 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 304	-112 752
Årets kassaflöde	205 634	-117 142
Likvida medel vid årets början	771 561	888 703
Likvida medel vid årets slut	977 195	771 561

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 342 128	1 216 843
Årsavgifter lokaler	285 653	290 543
Summa	1 627 781	1 507 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 498	7 568
Statliga bidrag	8 370	2 790
Övrigt	861	490
Summa	17 729	10 848

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	5 146	7 338
Städning	70 740	62 101
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 979	-
Trädgårdsskötsel	6 288	-
Snöröjning	5 000	8 750
Reparationer	101 937	273 292
El	67 278	58 199
Uppvärmning	295 438	296 685
Vatten	87 820	93 876
Sophämtning	93 766	100 114
Fastighetsavgift bostäder	53 444	50 530
Fastighetsskatt lokaler	14 460	12 390
Kabel-tv/Bredband/IT	125 203	100 395
Förvaltningsarvode ekonomi	46 389	39 437
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 488
Panter och överlåtelser	15 030	10 386
Juridiska åtgärder	3 375	16 444
Inköp av material	9 985	30 447
Övriga externa tjänster	28 284	3 999
Summa	1 035 562	1 171 871
Underhåll		
Planerat underhåll	-	46 875
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 035 562	1 218 746

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Försäkring	84 150	81 125
Bankkostnader/serviceavgifter	7 033	14 284
Övriga kostnader	6 575	16 009
Underhållsplaner	-	32 500
Summa	97 758	143 918

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	40 500	39 000
Övrigt arvode styrelse	62 500	19 052
Sociala kostnader	32 363	16 956
Summa	135 363	75 008

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 624 853	10 624 853
-Ombyggnad	1 453 040	1 453 040
-Mark	824 078	824 078
-Markanläggning	179 604	179 604
	13 081 575	13 081 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 667 867	-7 485 235
-Årets avskrivning enligt plan	-182 632	-182 632
	-7 850 499	-7 667 867
Redovisat värde vid årets slut	5 231 076	5 413 708
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 780 000	18 958 000
Mark	14 666 000	15 481 000
	37 446 000	34 439 000
Bostäder	36 000 000	33 200 000
Lokaler	1 446 000	1 239 000
	37 446 000	34 439 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	771 151	771 151
	771 151	771 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-771 151	-771 151
	-771 151	-771 151
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2025	2024
Skattekonto	9 397	8 434
Skattefordringar	71 191	76 175
Summa	80 588	84 609

Not 10 Kassa och bank

	2025	2024
Företagskonto	647 718	526 191
Avräkningskonto Fastighetsägarna	329 477	245 371
Summa	977 195	771 562

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2025-12-31	Skuldbelopp 2025-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2026-03-01	3,25%	1 112 228	12 204	1 124 432
SEB	2026-03-02	3,30%	1 203 885	11 100	1 214 985
			2 316 113	23 304	2 339 417
Varav kortfristig del			2 292 809		2 226 665
Amortering inom 1 år			23 304		112 752
			2 316 113		2 339 417

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 116 000	5 116 000
Summa ställda säkerheter	5 116 000	5 116 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

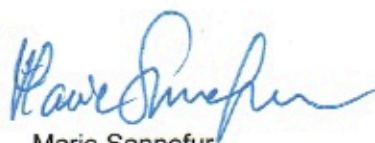
Efter räkenskapsårets slut kommer föreningen byta förvaltare till NABO. Detta sker från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår nedan av respektive styrelseledamot.



Claes Karlsson
Ordförande



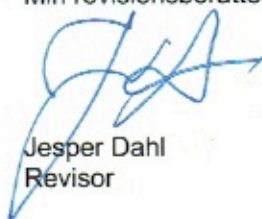
Marie Sannefur
Styrelseledamot



Marcus Ingman
Styrelseledamot

Stockholm 2026-04-23

Min revisionsberättelse har lämnats in 2025-04-24



Jesper Dahl
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Mosaikens 3 räkenskaper för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Det kvarstående värdet på bank har kontrollerats.

Mot förvaltning och verksamhet i övrigt finns enligt mig ingen anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm
2026-04-24



.....
Jesper Dahl
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.