

ÅRSREDOVISNING 2022

BRF MOSAIKEN 3





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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 eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* 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.

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

Styrelsen för Brf Mosaiken 3 (716417-9991) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	Lägenheter, bostadsrätt	1 650
3	Lokaler, hyresrätt	151

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-04. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Claes Karlsson	Ordförande
Marcus Ingman	Kassör
Inger Andersson	Ledamot
Beata Sahlin	Ledamot
Marie Jonsson	Suppleant
Henrik Ladström	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Marcus Ingman och Claes Karlsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Viktor Ramsell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Installation av sensorer för värmeoptimering
2022	Stamspolning och filmning av stammar
2022	Byte av 3 stammar på bottenvåning
2022	Byte av sandfångar i källare
2022	Byte av två tvättmaskiner och ett torkskåp
2022	Montering av takhuv
2022	Byte av tak på gavelns små tak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Byte av tre stammar i butikslokalerna
2023	OKV samt egenkontroll av samtliga lägenheter

Årsavgifter

2023 höjs avgifterna med 5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 44 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Tommys städ
Bredband	Ownit
Kabel TV	Com Hem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har filmat samtliga stammar i fastigheten och upptäckt att sex stammar ej var relinade längst ner i fastigheten, av dessa är tre bytta under 2022 och tre under januari 2023.
- Vid inspektion av taket efter vintern 2021/2022 uppmärksammades att de små utstickande taken på båda gavlarna var dåligt åtgärdade när taken byttes på 80-talet. Detta är nu åtgärdat.
- Våra två tvättmaskiner i tvättstugan har bytts pga ålder.
- Torkskåpet har bytts till ett skåp som drar mindre el.
- Föreningens stora torkrum har stängts för att spara el.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 338	1 299	1 234	1 232
Resultat efter fin. poster (tkr)	-356	49	-226	-76
Soliditet (%)	58,5	60,9	58,3	63,7

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	2 445 247	-	467 860	1 324 677	48 601	4 286 385
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Balanseras i ny räkning				48 601	-48 601	
Året resultat					-328 420	-328 420
Belopp vid årets utgång	2 445 247	-	467 860	1 373 278	-328 420	3 957 965

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):	
Balanserat resultat	1 373 278
Årets förlust	-328 420
Totalt	1 044 858
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	103 317
- uttag ur yttre fond	-464 400
- i ny räkning överföres	1 405 941
Summa	1 044 858

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 337 597	1 298 525
Övriga rörelseintäkter	3	101 694	3 652
Summa rörelseintäkter		1 439 291	1 302 177
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 305 279	-719 782
Övriga externa kostnader	5	-179 961	-149 998
Personalkostnader och arvoden	6	-45 063	-81 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 952	-242 389
Summa rörelsekostnader		-1 725 255	-1 193 823
Rörelseresultat		-285 964	108 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 672	-59 753
Summa finansiella poster		-70 533	-59 753
Resultat efter finansiella poster		-356 497	48 601
Resultat före skatt		-356 497	48 601
Skatt		28 078	-
Årets resultat		-328 420	48 601

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 778 972	5 961 604
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	12 320
Summa materiella anläggningstillgångar		5 778 972	5 973 924
Summa anläggningstillgångar		5 778 972	5 973 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	323 724	62 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 055	82 462
Summa kortfristiga fordringar		334 779	145 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	652 176	920 779
Summa kassa och bank		652 176	920 779
Summa omsättningstillgångar		986 955	1 066 196
SUMMA TILLGÅNGAR		6 765 927	7 040 120

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 445 247	2 445 247
Fond för yttre underhåll		467 860	467 860
Summa bundet eget kapital		2 913 107	2 913 107
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 373 278	1 324 677
Årets resultat		-328 420	48 601
Summa fritt eget kapital		1 044 858	1 373 278
Summa eget kapital		3 957 965	4 286 385
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 474 369	2 491 016
Leverantörsskulder		98 090	145 076
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		18 479	-27 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 024	144 792
Summa kortfristiga skulder		2 807 962	2 753 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 765 927	7 040 120

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Bergväme	10%	(10%)
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 106 673	1 084 974
Årsavgifter lokaler	230 924	213 551
	1 337 597	1 298 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 058	3 352
Försäkringsersättning	90 156	-
Övrigt	480	300
Summa	101 694	3 652

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	4 648	4 476
Städning	62 238	79 887
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 892	-
Trädgårdsskötsel	-	18 500
Snöröjning	10 124	12 500
Reparationer	159 788	62 386
El	55 147	51 033
Uppvärmning	205 067	95 301
Vatten	60 499	67 868
Sophämtning	82 695	78 443
Fastighetsavgift bostäder	47 089	45 229
Fastighetsskatt lokaler	12 390	12 510
Kabel-tv/Bredband/IT	36 546	28 037
Förvaltningsarvode ekonomi	42 878	41 521
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	240	360
Panter och överlåtelser	10 568	7 735
Inköp av material	17 968	34 115
Övriga externa tjänster	6 102	6 240
	840 879	646 141
Underhåll		
Tvättstuga	166 429	-
Undercentral värme	-	47 250
Stambyte	30 625	-
Tak	141 500	-
Skärmtak	-	26 391
Övrigt	125 846	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 305 279	719 782

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Försäkring	69 497	66 868
Bredband	61 717	78 705
Bankkostnader/serviceavgifter	4 401	2 102
Övriga kostnader	44 346	2 323
Summa	179 961	149 998

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	35 500	44 000
Lön	-	20 070
Sociala kostnader	9 563	17 584
	45 063	81 654

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
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	-7 119 971	-6 937 339
-Årets avskrivning enligt plan	-182 632	-182 632
	-7 302 603	-7 119 971
Redovisat värde vid årets slut	5 778 972	5 961 604
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 958 000	15 103 000
Mark	15 481 000	13 948 000
	34 439 000	29 051 000
Bostäder	33 200 000	27 800 000
Lokaler	1 239 000	1 251 000
	34 439 000	29 051 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	771 151	771 151
	771 151	771 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-758 831	-699 074
-Årets avskrivning enligt plan	-12 320	-59 757
	-771 151	-758 831
Redovisat värde vid årets slut	-	12 320

Not 9 Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	30 017	9 677
Avräkningskonto Fastighetsägarna	209 526	-
Skattefordringar	79 616	53 278
Övrigt	4 565	-
	323 724	62 955

Not 10 Kassa och bank

	2022	2021
SEB Sparkonto	-	314 326
Företagskonto	652 176	144 467
Avräkningskonto Fastighetsägarna (Flyttat till fordringar se not 9)	-	461 986
Summa	652 176	920 779

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2024-06-01	2,77%	1 237 184	11 100	1 017 527
SEB	2025-06-01	2,99%	1 237 185	11 100	1 137 545
			-		335 944
			2 474 369	22 200	2 491 016
Varav kortfristig del			2 452 169		2 491 016
Amotering inom 1 år			22 200		
			2 474 369		2 491 016

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

	2022	2021
<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

Årsavgiftern höjts med 5% fr o m januari 2023.

Underskrifter

Stockholm 2023-04-19



Claes Karlsson
Ordförande



Inger Andersson
Styrelseledamot



Marcus Ingman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats in 2023-04-19



Viktor Ramsell
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Mosaikens 3 räkenskaper för tiden 2022-01-01 – 2022-12-31 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
2023-04-19



.....
Viktor Ramsell
Revisor