Brf Mosaiken 3

Årsredovisning 2024

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

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.

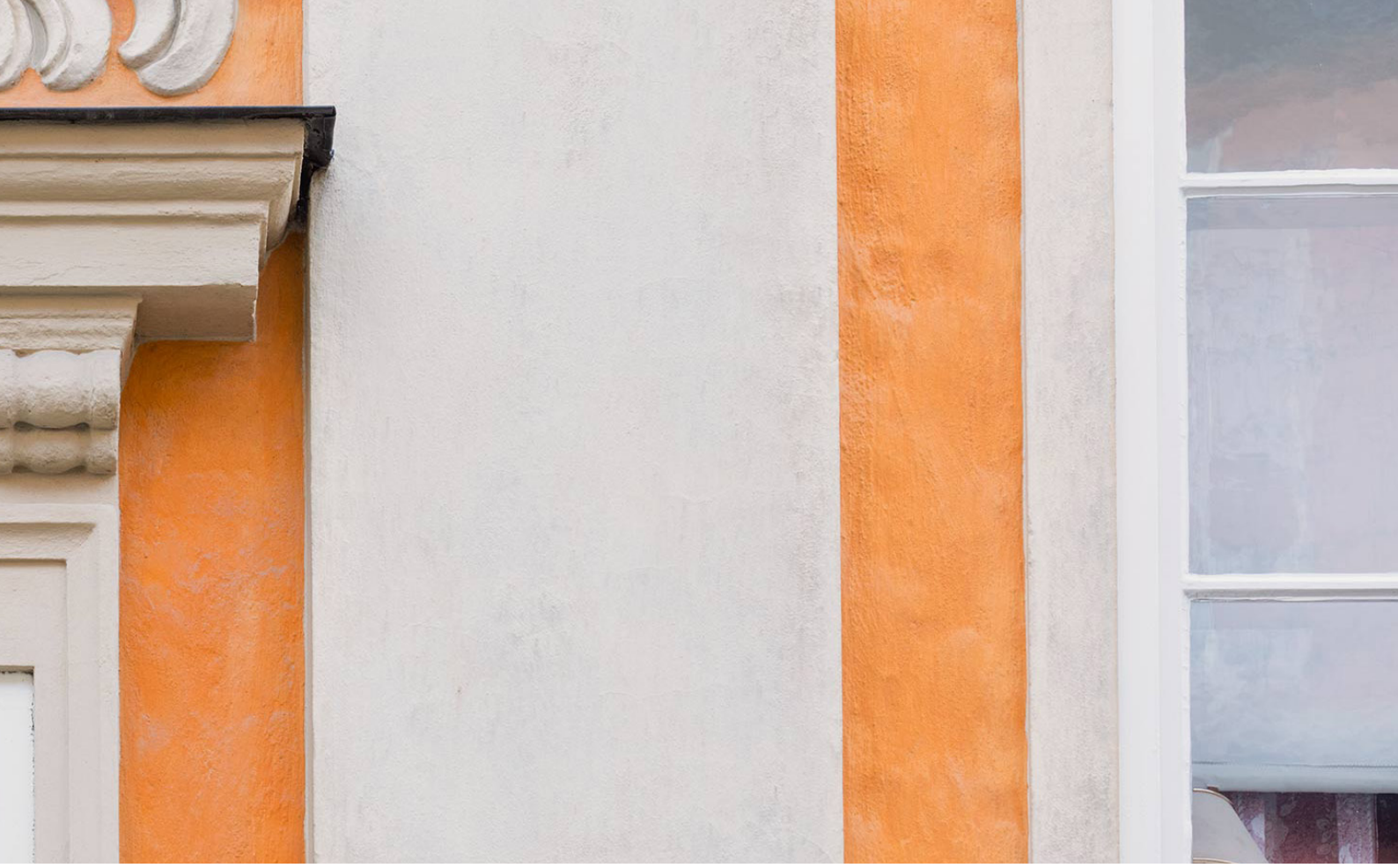
Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

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

Årsredovisning för

Brf Mosaiken 3

716417-9991

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01–2024-12-31.

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 2039-12-31.

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 2024-05-16. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Claes Karlsson	Ordförande
Michaela Ramsell	Ledamot
Marie Sannefur	Suppleant
Per Falk	Suppleant
David Kullberg	Suppleant
Marcus Ingman	Ledamot, Kassör

Föreningens firma tecknas av Claes Karlsson och Marcus Ingman.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Minst två i styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Viktor Ramsell.

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 mätdosor för värmeoptimering
2023	Besiktning av tak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Åtgärda grusgång baksida.
2025-2026	Stenläggning/uppfräschning husgavel mot föreningsrummet
2026	Målning balkongstolpar
2032	Omläggning av tak

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

2025-01-01 höjdes avgiften med 10%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 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 årsmötet 2024 beslutades om att trapphusen skulle målas om, ett arbete som påbörjats under året och som beräknas vara klart under våren 2025.
Våra gemensamma trivselytor, föreningsrum och bastu har målats om och utrustning för enklare träning har köpts in.
Fastighetsboxar är något som alla kommer att behöva införa i sina fastigheter och vi beslutade att göra denna förändring redan nu.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har höjt avgiften med start januari 2025 med 10 % detta beroende på höjda kostnader och avsättningar för framtida underhåll.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning (tkr)	1 507	1 430	1 337,597	1299
Resultat efter fin. poster (tkr)	-170	-101	-356	49
Soliditet (%)	57,8	57,7	58,5	60,9
Årsavgifter kr/kvm	737	706		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 418	1 362		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 299	1 486		
Räntekänslighet %	2%	2%		
Energikostnad kr/kvm	249	223		
Sparande per kvm	196	45		
Årsavgifternas andel i % av	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		106 777	1 405 940	-101 318	3 856 646
Resultatdisposition enl föreningstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			67 960	-67 960		
Balanseras i ny räkning				-101 318	101 318	
Årets resultat					-170 102	-170 102
Belopp vid årets utgång	**2 445 247**	**-**	**174 737**	**1 236 662**	**-170 102**	**3 686 544**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):	
Balanserat resultat	1 236 662
Årets förlust	-170 102
Totalt	**1 066 560**
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	103 317
- uttag ur yttre fond	-35 357
- i ny räkning överföres	998 600
Summa	**1 066 560**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 507 386	1 429 554
Övriga rörelseintäkter	*3*	10 848	19 789
Summa rörelseintäkter		1 518 234	1 449 343
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-1 218 746	-1 122 074
Övriga externa kostnader	*5*	-143 918	-122 532
Personalkostnader och arvoden	*6*	-75 008	-65 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 632	-182 632
Summa rörelsekostnader		-1 620 304	-1 492 322
Rörelseresultat		-102 070	-42 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 362	12 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 396	-71 005
Summa finansiella poster		-68 034	-58 339
Resultat efter finansiella poster		-170 104	-101 318
Resultat före skatt		-170 104	-101 318
Årets resultat		**-170 103**	**-101 318**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	5 413 708	5 596 340
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 413 708	5 596 340
Summa anläggningstillgångar		5 413 708	5 596 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 164	8 312
Övriga fordringar	*9*	84 609	359 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 916	107 944
Summa kortfristiga fordringar		189 689	475 916
Kassa och bank	*10*		
Kassa och bank		771 562	610 653
Summa kassa och bank		771 562	610 653
Summa omsättningstillgångar		961 251	1 086 569
SUMMA TILLGÅNGAR		6 374 959	6 682 909

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 445 247	2 445 247
Fond för yttre underhåll		174 737	106 777
Summa bundet eget kapital		2 619 984	2 552 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 236 662	1 405 940
Årets resultat		-170 103	-101 318
Summa fritt eget kapital		1 066 559	1 304 622
Summa eget kapital		3 686 543	3 856 646
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*11*	2 339 417	2 452 169
Leverantörsskulder		154 703	190 937
Övriga skulder		4 125	4 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 171	179 032
Summa kortfristiga skulder		2 688 416	2 826 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 374 959	6 682 909

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-102 069	-42 979
Avskrivningar	182 632	182 632
Erlagd ränta och ränteintäkter	-68 034	-58 339
	12 529	81 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**12 529**	**81 314**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 148	-8 312
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	5 029	-64 301
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-36 234	92 847
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	11 138	-52 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 390**	**49 202**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-112 752	-22 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-112 752**	**-22 200**
Årets kassaflöde	**-117 142**	**27 002**
Likvida medel vid årets början	**888 703**	**861 701**
Likvida medel vid årets slut	**771 561**	**888 703**

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)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
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

	2024	*2023*
Årsavgifter	1 216 843	1 164 874
Årsavgifter lokaler	290 543	264 680
Summa	**1 507 386**	**1 429 554**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	*2023*
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 568	8 973
Statliga bidrag	2 790	10 456
Övrigt	490	360
Summa	**10 848**	**19 789**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	*2023*
Drift		
Fastighetsskötsel	7 338	5 037
Städning	62 101	65 684
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	33 841
Snöröjning	8 750	17 813
Reparationer	273 292	243 275
El	58 199	49 905
Uppvärmning	296 685	275 536
Vatten	93 876	75 355
Sophämtning	100 114	90 206
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259
Fastighetsskatt lokaler	12 390	12 390
Kabel-tv/Bredband/IT	100 395	97 353
Förvaltningsarvode ekonomi	39 437	43 812
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	300
Panter och överlåtelser	10 386	10 500
Juridiska åtgärder	16 444	-
Inköp av material	30 447	13 449
Övriga externa tjänster	3 999	3 002
Summa	1 171 871	1 086 717
Underhåll		
Planerat underhåll	46 875	-
Gemensamma utrymmen	-	20 494
Stambyte	-	14 863
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 218 746**	**1 122 074**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	*2023*
Försäkring	81 125	77 539
Bankkostnader/serviceavgifter	14 284	7 901
Besiktnings- och utredningskostnader	-	15 081
Övriga kostnader	16 009	22 011
Underhållsplaner	32 500	-
Summa	**143 918**	**122 532**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	*2023*
Styrelsearvode	39 000	41 500
Övrigt arvode styrelse	19 052	8 750
Sociala kostnader	16 956	14 834
Summa	**75 008**	**65 084**

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024	*2023*
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 485 235	-7 302 603
-Årets avskrivning enligt plan	-182 632	-182 632
	-7 667 867	-7 485 235
Redovisat värde vid årets slut	**5 413 708**	**5 596 340**
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 958 000	18 958 000
Mark	15 481 000	15 481 000
	34 439 000	34 439 000
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1 239 000	1 239 000
	34 439 000	34 439 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	*2023*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	771 151	771 151
	771 151	771 151
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-771 151	-771 151
	-771 151	-771 151
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 9 Övriga fordringar

	2024	*2023*
Skattekonto	8 434	4 164
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	278 050
Skattefordringar	76 175	77 446
Summa	**84 609**	**359 660**

Not 10 Kassa och bank

	2024	*2023*
Företagskonto	526 191	610 653
Avräkningskonto Fastighetsägarna (Flyttat till fordringar se not 9)	245 371	-
Summa	**771 562**	**610 653**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	*Villkors-ändrings-dag*	*Räntesats 2024-12-31*	*Skuldbelopp 2024-12-31*	*Amorteras inom 1 år*	*Skuldbelopp 2023-12-31*
SEB	2025-03-03	3,85%	1 124 432	101 652	1 226 084
SEB	2025-06-01	2,99%	1 214 985	11 100	1 226 085
			2 339 417	**112 752**	**2 452 169**
Varav kortfristig del			2 226 665		2 429 969
Amotering inom 1 år			112 752		22 200
			2 339 417		2 452 169

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

	2024	*2023*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 116 000	5 116 000
Summa ställda säkerheter	**5 116 000**	**5 116 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det nya cykelförrådet har färdigställts.

Föreningsrummet har renoverats.

Brf Mosaiken 3
716417-9991

Underskrifter

Stockholm 2025-04-19

Claes Karlsson
Ordförande

Michaela Ramesell
Styrelseledamot

Marcus Ingman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats in 2025-04-19

Viktor Ramsell
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Mosaikens 3 räkenskaper för tiden 2024-01-01 – 2024-12-31 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
2025-04-19

.....
Viktor Ramsell
Revisor