

# ÅRSREDOVISNING 2023

## BRF MOSAIKEN 3







# 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 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.

Årsredovisning för  
**Brf Mosaiken 3**  
716417-9991

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2023-01-01-2023-12-31.

## 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	11 650
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 2023-05-10. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Claes Karlsson	Ordförande
Marcus Ingman	Kassör
Henrik Ladström	Ledamot
Michaela Ramsell	Suppleant
Marie Jonsson	Suppleant
David Kullberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Marcus Ingman, Henrik Ladström och Claes Karlsson.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas Claes Karlsson, Marcus Ingman, Henrik Ladström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Viktor Ramsell.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

År	Åtgärd
2023-2024	Byggt om MC-hus till cykelhus.
2023	Byte av stående stammar 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
2024	Ny stenläggning och en allmän uppfräschning vid husgaveln mot föreningsrummet.
2024	Rengöring och underhåll av tak, montering av takhuvar.
2029	Byte av tak.

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 10 procent.

2024 höjdes avgiften med 5%

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st och vid årets slut var antalet medlemmar 48 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	PDS
Bredband	Ownit
Kabel TV	Tele2

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har flyttat förvaringen av cyklar till det stora förrådet på gården och renoverat det tillgängliga utrymmet för att iordningställa ett barnvagnsrum.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 430	1 338	1299	1234
Resultat efter fin. poster (tkr)	-101	-356	49	-226
Soliditet (%)	57,7	58,5	60,9	58,3
Årsavgifter kr/kvm	706			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 362			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 486			
Räntekänslighet %	2%			
Energikostnad kr/kvm	223			
Sparande per kvm	45			
Årsavgifternas andel i % av	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		467 860	1 373 278	-328 420	3 957 964
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
för yttre underhåll			-361 083	361 083		
Balanseras i ny räkning				-328 420	328 420	
Årets resultat					-101 318	-101 318
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 445 247</b>	<b>-</b>	<b>106 777</b>	<b>1 405 941</b>	<b>-101 318</b>	<b>3 856 646</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):</b>	
Balanserat resultat	1 405 940
Årets förlust	-101 318
<b>Totalt</b>	<b>1 304 622</b>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	103 317
- uttag ur yttre fond	-35 357
- i ny räkning överföres	1 236 662
<b>Summa</b>	<b>1 304 622</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 429 554	1 337 597
Övriga rörelseintäkter	3	19 789	101 694
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 449 343</u>	<u>1 439 291</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 122 074	-1 305 279
Övriga externa kostnader	5	-122 532	-179 961
Personalkostnader och arvoden	6	-65 084	-45 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 632	-194 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 492 322</u>	<u>-1 725 255</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-42 979</u>	<u>-285 964</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 666	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 005	-70 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-58 339</u>	<u>-70 533</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-101 318</u>	<u>-356 497</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-101 318</u>	<u>-356 497</u>
Skatt		-	28 078
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-101 318</b></u>	<u><b>-328 420</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	5 596 340	5 778 972
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 596 340	5 778 972
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 596 340	5 778 972
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 312	-
Övriga fordringar	9	359 660	323 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 944	11 055
Summa kortfristiga fordringar		475 916	334 779
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10		
Kassa och bank		610 653	652 176
Summa kassa och bank		610 653	652 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 086 569	986 955
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 682 909	6 765 927

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 445 247	2 445 247
Fond för yttre underhåll		106 777	467 860
Summa bundet eget kapital		2 552 024	2 913 107
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 405 940	1 373 278
Årets resultat		-101 318	-328 420
Summa fritt eget kapital		1 304 622	1 044 858
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 856 646</b>	<b>3 957 965</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 452 169	2 474 369
Leverantörsskulder		190 937	98 090
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		4 125	10 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 032	224 853
Summa kortfristiga skulder		2 826 263	2 807 962
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 682 909</b>	<b>6 765 927</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-42 979	-285 965
Avskrivningar	182 632	194 952
Erlagd ränta och ränteintäkter	-58 339	-70 533
Justering föregående års skatt		28 078
	<u>81 314</u>	<u>-133 468</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>81 314</b>	<b>-133 468</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-8 312	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-64 301	20 164
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	92 847	-46 986
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-52 346	117 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>49 202</b>	<b>-42 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-22 200	-16 647
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 200</b>	<b>-16 647</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 002</b>	<b>-59 078</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>861 701</b>	<b>920 779</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>888 703</b>	<b>861 701</b>

## 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%)
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

	2023	2022
Årsavgifter	1 164 874	1 106 673
Årsavgifter lokaler	264 680	230 924
	<b>1 429 554</b>	<b>1 337 597</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 973	11 058
Försäkringsersättning	-	90 156
Statliga bidrag	10 456	-
Övrigt	360	480
<b>Summa</b>	<b>19 789</b>	<b>101 694</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	5 038	4 648
Städning	65 684	62 238
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 841	26 892
Snöröjning	17 813	10 124
Reparationer	243 275	159 788
EI	49 905	55 147
Uppvärmning	275 536	205 067
Vatten	75 355	60 499
Sophämtning	90 206	82 695
Fastighetsavgift bostäder	49 259	47 089
Fastighetsskatt lokaler	12 390	12 390
Kabel-tv/Bredband/IT	97 353	36 546
Förvaltningsarvode ekonomi	43 812	42 878
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	240
Panter och överlåtelse	10 500	10 568
Inköp av material	13 449	17 968
Övriga externa tjänster	3 001	6 102
	<b>1 086 717</b>	<b>840 879</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	20 494	
Tvättstuga		166 429
Stambyte	14 863	30 625
Tak		141 500
Övrigt		125 846
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 122 074</b>	<b>1 305 279</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Försäkring	77 539	69 497
Bredband	-	61 717
Bankkostnader/serviceavgifter	7 901	4 401
Besiktning- och utredningskostnader	15 081	
Övriga kostnader	22 011	44 346
<b>Summa</b>	<b>122 532</b>	<b>179 961</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	41 500	35 500
Övrigt arvode styrelse	8 750	-
Sociala kostnader	14 834	9 563
	<b>65 084</b>	<b>45 063</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
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
	<b>13 081 575</b>	<b>13 081 575</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 302 603	-7 119 971
-Årets avskrivning enligt plan	-182 632	-182 632
	<b>-7 485 235</b>	<b>-7 302 603</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 596 340</b>	<b>5 778 972</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	18 958 000	18 958 000
Mark	15 481 000	15 481 000
	<b>34 439 000</b>	<b>34 439 000</b>
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1 239 000	1 239 000
	<b>34 439 000</b>	<b>34 439 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	771 151	771 151
	<u>771 151</u>	<u>771 151</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-771 151	-758 831
-Årets avskrivning enligt plan	-	-12 320
	<u>-771 151</u>	<u>-771 151</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	4 164	30 017
Avräkningskonto Fastighetsägarna	278 050	209 526
Skattefordringar	77 446	79 616
Övrigt	-	4 565
	<u>359 660</u>	<u>323 724</u>

## Not 10 Kassa och bank

	2023	2022
Företagskonto	610 653	652 176
<b>Summa</b>	<b>610 653</b>	<b>652 176</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB		2,77%	1 226 084	11 100	1 237 184
SEB		2,99%	1 226 085	11 100	1 237 185
			<u>2 452 169</u>	<u>22 200</u>	<u>2 474 369</u>
Varav kortfristig del			2 429 969		2 452 169
Amotering inom 1 år			<u>22 200</u>		<u>22 200</u>
			2 452 169		2 474 369

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

	2023	2022
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 116 000	5 116 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 116 000</b>	<b>5 116 000</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Det nya cykelförrådet har färdigställts.

Föreningsrummet har renoverats.



## Brf Mosaiken 3

716417-9991

### Underskrifter

Stockholm 2024-04-17



Claes Karlsson  
Ordförande



Henrik Ladström  
Styrelseledamot



Marcus Ingman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15



Viktor Ramsell  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Mosaikens 3 räkenskaper för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31 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  
2024-04-15



.....  
Viktor Ramsell  
Revisor