

# Brf Mosaiken 2.63

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



Årsredovisning för  
**Brf Mosaiken 2:63**  
769606-1311  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mosaiken 2:63, 769606-1311, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johanna Hasselgren	Ordförande	2025
Emmeli Marton	Ledamot	2025
Per Lundh	Ledamot	2024
Peter Borén	Ledamot	2024
Jacob Lundqvist	Ledamot	2024
Ylva Lauterhorn	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Thomas Smith	Suppleant	2024
--------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2024
--------------------------------	----------------------	------

#### Revisorssuppleanter

Fredrik Weissenrieder	Revisorssuppleant	2024
-----------------------	-------------------	------

#### Valberedning

Fredrik Weissenrieder  
Thomas Stålberg

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1930 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens adresser är Södra vägen 63 och Eklandagatan 2.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
11	9	7	1	2

Total tomtarea:	691 kvm
Total bostadsarea:	2 883 kvm
Total lokalarea:	366 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid/Förlängning</i>
Sigrd Swärth	Hudvård och behandling	31 kvm	2026-10-23/36 mån
Arcobello AB	Kontor	9 kvm	Tillsvidare/3 mån
Estate 031 AB	Fastighetsmäkleri	220 kvm	2026-10-31/36 mån
Renkun Xu	Sushirestaurang	59 kvm	2026-12-31/36 mån
Sepideh Bazari	Frisörverksamhet	47 kvm	2026-09-30/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Optimal Service	Städning
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedyrsbekämpning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal mattor

**Underhåll, reparationer och övriga åtgärder**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 319 080 kr och planerat underhåll för 82 721 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen installation av fettavskiljare i en av lokalerna, ny belysning i entréerna samt kontroll av ventilation.

Föreningen har även gjort ventilationsarbeten under året. Då föreningen följer K3-regelverket har detta arbetet aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2011 med hjälp av konsult och utgör utgångspunkten för föreningens prioriterade underhållsåtgärder. Underhållsplanen, som under 2018 har lagts upp i ett mer lätthanterligt format, är kontinuerligt under genomgång och uppdatering av styrelsen.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 2023 uppgår avsättningen till 273 609 kr, vilket motsvarar 84 kr per kvm. Då föreningen följer K3-regelverket aktiveras större investeringar på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Takbesiktning	2024
Större hissbesiktning	2024
Målning av fönster, lokalerna	2024
Förberedelser för lokal återvinning	2024
Genomgång av elcentral	2025
Renovering av hissarna	2025-2027
Värmesystem, lägenheter	2028
Värmesystem, cirkulationspump och expansionskärl	2028
Portlås	2028

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Filterbyte, tilluftventiler i lägenheterna	2023
OVK-åtgärder i lägenheter och lokaler	2023
Godkänd OVK-besiktning	2023
Godkänd radonmätning	2023
Ny belysning vid entréer	2023
Ändring av porttelefon, uppsägning Telia abonnemang	2023
"Relining" av gammalt rör hos "Frisören"	2023
Installation av fettavskiljare hos Sushi Today	2023
Reparation av lös takplåt efter storm	2023
Lagning av puts innergård	2022
Installation av hjärtstartare i trapphusen	2022
Byte till GSM-system för nödtelefon i hissar	2022
Påbörjad radonmätning	2022
Översyn av fastighetens värmesystem	2022
Rensning av ventilationskanaler	2022
Färdigställande av gårdsprojekt	2022
Byte av dagvattenledning på gården	2021
Gårdsprojekt	2021
Rörspolning i samtliga lägenheter och lokaler	2020
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Spolning av dagvatten- och spillvattenledning på gården	2019
Byggnation av 12 balkonger	2019

OVK-besiktning	2018
Asfalteringsarbete entré till lokal (sushirestaurang)	2018
Nya filter till ventilerna i samtliga lägenheter	2018
Förstärkning av balkongdörrar med bleck för att förhindra inbrott	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ventilationsarbete i lokal (sushirestaurang)	2018
Slutfört renovering av värme och ventilation i stora lokalen	2017
Nytt glasfönster till lilla lokalen	2017
Förstärkning av källardörrar med bleck för att förhindra inbrott	2017
Renovering av frånluftsventiler på Södra Vägen 63	2016
Påbörjat renovering av värme och ventilation i stora lokalen	2016
Förbättringsmålning i trapphusen	2016
Förbättringsarbete av postrummet Södra Vägen 63	2016
Ny armatur i trapphus Södra Vägen 63	2016
Ny porttelefon Södra Vägen 63	2016
Installation av nytt tryckkärl i källaren	2016
Nytt kylskåp i orangeriet	2016
Renovering av frånluftsventiler Eklandagatan 2	2015
Målning och tätning av balkongdörrar Eklandagatan 2	2015
Målning och tätning av hissdörrar Eklandagatan 2	2015
Ny porttelefon Eklandagatan 2	2014
Insättning av ventiler för lufttillförsel i samtliga rum	2014
Lagning av takplåt på hörnet Eklandagatan	2014
Ny tvättmaskin	2014
Installation av bredband i stora lokalen	2014
Ny köksinredning i personalrum i stora lokalen	2014
Ny belysning interiört entré Södra Vägen 63	2013
Ny belysning exteriört entré Eklandagatan 2	2013
Renovering av portgången	2013
Fasad- och balkongprojekt	2013
Ny ekport till portgången Södra Vägen 63	2013
Ventilationsprojekt	2013
Värmeprojekt	2013
Tilläggsgrusning framför lokalentré Eklandagatan 2	2013
Tilläggsasfaltering framför lokalentré Eklandagatan 2	2012
Ny maskinutrustning till torkrum i tvättstuga	2012
Ny elkontakt nät i lokal (sushirestaurang)	2012
Ny porttelefon Södra Vägen 63	2010
Ommålning trapphus	2010
Installation av ringklockor och tidningshållare	2010
Brandsäkring genom nya lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar	2009
Byte av värmepump	2009
Installation av postboxar	2009
Upplåtelse av nya vindslägenheter	2008-2009
Omläggning av yttertak	2008-2009
Ny tvättstuga i källarplan	2008
Ny WC, dusch och bastu i källarplan	2008
Ny föreningslokal inkl. pentry (orangeri)	2008
Nytt gästrum i källarplan	2008
Nya källarförråd för medlemmarna	2007
Rörstambyte	2006
Nytt golv i lokal (sushirestaurang)	2006
Nytt expansionskärl	2006
Renovering av dörrar, fönster och nedfart/ramp till källaringång	2005
Omdragning el i källare och på vind	2005
Förberedelse med el och avlopp till vindsplan	2005
Totalrenovering av lokal invändigt (hudvård)	2005
Grundförstärkning av hela fastigheten	2005

Installation av bredband	2004
Renovering av balkongdörrar Södra Vägen 63	2003
Nya tvättmaskiner	2003
Ny torktumlare	2003

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-03. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte.

Föreningens gemensamma aktiviteter har genomförts på sedvanligt sätt med städdag i maj, kräftskaiva i augusti samt glöggmingel i december.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen strävar efter en jämn, årlig avgiftshöjning som approximativt följer inflationstakten för att tillgodose föreningens finansierings- och investeringsbehov under överskådlig framtid. Stöd till styrelsens ställningstagande finns även i Fastighetsägarnas rekommendation samt i bostadsrättslagens likhetsprincip gällande föreningens medlemmar.

Föreningen har under året amorterat 500 000 kr i samband med en låneomläggning.

Sålunda beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 3 % fr o m 2022-01-01 och likaledes en avgiftshöjning om 3 % fr o m 2023-01-01. Mot bakgrund av höjda räntekostnader på föreningens krediter utöver kostnadsökningar på övriga driftskostnader beslutades om en ökning med 10 % fr o m 2024-01-01.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med översyn av föreningens avtal för att hålla kostnaderna nere så mycket som möjligt.

### Förbättringar av fastigheten

I samband med OVK-åtgärder inför besiktning tvingades föreningen installera ett FTX-system hos frisören då ventilationen var undermålig i lokalen.

Radonmätning gjordes i 12 lägenheter i fastigheten under perioden december till och med februari med mycket låga radonvärden som resultat.

Tyvänn drabbades källaren och HusmanHagberg av en vattenskada under våren. Orsaken var läckage i ett gammalt gjutjärnsrör som undgått byte i samband med stambytet 2006. Röret tätades genom relining.

Från Göteborg Kretslopp och Vatten restes krav om installation av fettavskiljare för restaurangverksamheten. Föreningen fick då bistå Sushi Today med marknadsundersökning, inköp och installation av fettavskiljaren. Kostnaden faktureras Sushi Today.

Under en av höstens kraftiga stormar lossnade delvis en takplåt och blev hängande vilket krävde omgående hantering.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare samt pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende 2024 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2024-01-01 höja årsavgifterna med 10 %.

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten och avlopp, TV och bredband.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 296	2 197	2 120	2 131
Resultat efter finansiella poster	-256	17	-3	51
Förändring av underhållsfond	191	233	271	229
Resultat efter fondförändringar	-447	-217	-274	-178
Sparande kr / kvm	177	243	211	241
Soliditet %	59	59	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	549	533	518	517
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	69	70	70	70
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	546	530	514	514
Lokalhyra kr / kvm	1 787	1 615	1 572	1 536
Driftskostnad, kr / kvm	296	283	283	255
Energikostnad kr / kvm	167	146	157	133
Ränta, kr / kvm	53	47	46	45
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	84	84	83	83
Lån, kr / kvm	6 310	6 464	6 464	6 464
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	7 111	7 284	7 284	7 284
Räntekänslighet (%)	12,95	13,67	14,08	14,08
Snittränta (%)	0,84	0,73	0,72	0,69

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 663 224</b>	<b>1 559 846</b>	<b>1 971 162</b>	<b>-6 209 210</b>	<b>16 630</b>
Disposition enligt föreningsstämma				16 630	-16 630
Avsättning till underhållsfond			273 609	-273 609	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 721	82 721	
Årets resultat					-256 099
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 663 224</b>	<b>1 559 846</b>	<b>2 162 050</b>	<b>-6 383 468</b>	<b>-256 099</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 192 580
Årets resultat före fondförändring	-256 099
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-273 609
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 721
Summa över/underskott	-6 639 567

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-6 639 567</b>
-----------------------------------	-------------------

**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>			
Årsavgifter och hyror	2	2 236 848	2 127 528
Övriga rörelseintäkter	3	59 632	69 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 296 480</b>	<b>2 196 851</b>
		<b>2 296 480</b>	<b>2 196 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-319 080	-100 913
Planerat underhåll	5	-82 721	-40 450
Driftskostnader	6	-961 128	-919 687
Övriga kostnader	7	-122 102	-145 295
Personalkostnader	8	-92 975	-88 382
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-747 838	-732 750
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-68 571	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 394 415</b>	<b>-2 027 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-97 935</b>	<b>169 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 233	719
Räntekostnader		-172 397	-153 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 164</b>	<b>-152 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 099</b>	<b>16 630</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-256 099</b>	<b>16 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 099</b>	<b>16 630</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	50 511 177	51 151 292
Inventarier, maskiner och installationer	11	25 883	37 058
		<u>50 537 060</u>	<u>51 188 350</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>50 537 060</u>	<u>51 188 350</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		8 820	1 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 278	72 658
		<u>89 098</u>	<u>74 316</u>

***Kassa och bank***

	13	1 264 866	1 267 175
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>1 353 964</u>	<u>1 341 491</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>51 891 024</u>	<u>52 529 841</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 663 224	33 663 224
Kapitaltillskott		1 559 846	1 559 846
Underhållsfond		2 162 050	1 971 162
		<u>37 385 120</u>	<u>37 194 232</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 383 468	-6 209 209
Årets resultat		-256 099	16 630
		<u>-6 639 567</u>	<u>-6 192 579</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 745 553</u>	<u>31 001 653</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	14 000 000	17 500 000
		<u>14 000 000</u>	<u>17 500 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		100 547	72 327
Skatteskulder		39 949	1 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	504 975	454 148
		<u>7 145 471</u>	<u>4 028 188</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 891 024</u>	<u>52 529 841</u>

## 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	-97 935	169 374
Avskrivningar	747 838	732 750
	<b>649 903</b>	<b>902 124</b>
Erhållen ränta	14 233	719
Erlagd ränta	-172 397	-153 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>491 739</b>	<b>749 380</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 782	11 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	117 282	84 514
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>594 239</b>	<b>845 329</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-165 119	-1 399 126
Utrangering av anläggningstillgångar	80 000	-
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-11 429	-
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-	1 360 841
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-96 548</b>	<b>-38 285</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 000 000	-
Amortering av låneskulder	-3 500 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 309</b>	<b>807 044</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 267 175</b>	<b>460 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 264 866</b>	<b>1 267 175</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fasadrenovering	50 år
-Fönster	50 år
-Installation: Skorstenar och element	50 år
-Installation: Ventilation	50 år
-Balkonger mot innegård	40 år
-Hissar, installationer och el	40 år
-Övrigt	40 år
-Ombyggnad lokal	30 år
-Expansionskärl	15 år
-Porttelefon	10 år
-Ventilation	10 år

*Markanläggningar*

-Gårdsrenovering	30 år
------------------	-------

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättutrustning	10 år
------------------	-------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 573 176	1 527 372
Hyror lokaler	653 880	591 228
Årsavgifter balkongtillägg	9 792	8 928
<b>Summa</b>	<b>2 236 848</b>	<b>2 127 528</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterade avfallskostnader *	15 600	15 600
Debiterad fastighetsskatt	41 143	41 460
Överlåtelseavgifter	1 314	4 183
Övriga intäkter **	1 575	8 080
<b>Summa</b>	<b>59 632</b>	<b>69 323</b>

\* Separat debitering för avfallshantering till lokalhyresgäst fr.o.m. 2021-07-01.

\*\* Intäkt 2023 avser pantsättningsavgifter. Av intäkt 2022 avser 5 190 kr vidarefakturering till medlem.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 556	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 358
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 744	27 156
VA & sanitet, installationer	59 813	-
Värme, installationer	1 837	-
Ventilation, installationer	127 812	5 351
Hiss	10 924	63 503
Vattenskador	89 394	-
Klottersanering	-	1 545
<b>Summa</b>	<b>319 080</b>	<b>100 913</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	39 075	-
Ventilation, installationer	43 646	40 450
<b>Summa</b>	<b>82 721</b>	<b>40 450</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	99 700	97 600
Städning	58 100	53 861
Övriga besiktningkostnader*	20 516	11 003
Serviceavtal	27 505	37 674
Förbrukningsmaterial	4 803	8 326
El	43 398	42 019
Uppvärmning	432 849	364 553
Vatten och avlopp	66 826	67 402
Avfallshantering	34 072	34 568
Försäkringar	42 833	49 965
Systematiskt brandskyddsarbete	-	26 023
Abonnemang porttelefon/hisstefon	11 199	16 585
Tv, bredband och telefoni	119 327	110 108
<b>Summa</b>	<b>961 128</b>	<b>919 687</b>

\* 17 761 kr av kostnaden 2023 avser kostnader i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll). 6 578 kr av kostnaden 2022 avser radonmätning.



**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	-	31 105
Kontorsmateriel och trycksaker	719	814
Tele och post	2 663	2 275
Förvaltningskostnader	78 297	80 608
Revision	17 725	14 075
Jurist- och advokatkostnader	13 750	653
Bankkostnader	778	944
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 125	8 625
Övriga externa kostnader	2 045	6 196
<b>Summa</b>	<b>122 102</b>	<b>145 295</b>

\* Kostnad 2022 avser inköp av två hjärtstartare.

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	77 600	73 800
<b>Summa</b>	<b>77 600</b>	<b>73 800</b>
Sociala avgifter	15 375	14 582
<b>Summa</b>	<b>92 975</b>	<b>88 382</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	701 685	678 824
Markanläggningar	34 978	42 751
Inventarier, maskiner och installationer	11 175	11 175
<b>Summa</b>	<b>747 838</b>	<b>732 750</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 381 571	50 381 571
-Mark	10 906 492	10 906 492
-Pågående nyanläggningar	-	1 360 841
-Markanläggningar	1 399 126	-
	<u>62 687 189</u>	<u>62 648 904</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	165 119	-
-Markanläggningar	-	1 399 126
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-	-1 360 841
-Utrangering	-80 000	-
	<u>85 119</u>	<u>38 285</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>62 772 308</b>	<b>62 687 189</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 493 146	-10 814 322
-Markanläggningar	-42 751	-
	<u>-11 535 897</u>	<u>-10 814 322</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-701 685	-678 824
-Årets avskrivning på markanläggning	-46 638	-42 751
-Återförda avskrivningar	11 660	-
	<u>-736 663</u>	<u>-721 575</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 272 560</b>	<b>-11 535 897</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>50 511 177</b>	<b>51 151 292</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	38 294 948	38 888 425
Mark	10 906 492	10 906 492
Markanläggningar	1 309 737	1 356 375
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	5 203 000	5 203 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>91 203 000</b>	<b>91 203 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 056 000</i>	<i>35 056 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	111 750	111 750
	111 750	111 750
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>111 750</b>	<b>111 750</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-74 692	-63 517
	-74 692	-63 517
 <i>Årets avskrivningar</i>	-11 175	-11 175
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 175	-11 175
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-85 867</b>	<b>-74 692</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>25 883</b>	<b>37 058</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	44 131	42 833
Förutbetalda kostnader	36 147	29 825
<b>Summa</b>	<b>80 278</b>	<b>72 658</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 264 866	1 267 175
<b>Summa</b>	<b>1 264 866</b>	<b>1 267 175</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 500 000	3 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 000 000	17 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>20 500 000</b>	<b>21 000 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	20 500 000	21 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 500 000</b>	<b>21 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,78 %	2026-06-01	5 700 000	-	-	5 700 000
Stadshypotek*	Lån löst	Lån löst	3 500 000	-	3 500 000	-
Stadshypotek	0,65 %	2024-10-30	6 500 000	-	-	6 500 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-04-30	5 300 000	-	-	5 300 000
Stadshypotek*	4,51 %	2025-10-30	-	3 000 000	-	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>21 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>20 500 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* I samband med omläggningen av lånet genomfördes en extraamortering om 500 000 kr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	97 645	93 308
Upplupna räntekostnader	29 776	9 034
Förutbetalda intäkter	263 763	200 614
Upplupna revisionsarvoden	16 500	14 400
Upplupna driftskostnader	97 291	136 792
<b>Summa</b>	<b>504 975</b>	<b>454 148</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 330 000	23 330 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 330 000</b>	<b>23 330 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johanna Hasselgren  
Styrelseordförande

Emmeli Marton

Per Lundh

Jacob Lundqvist

Peter Borén

Ylva Lauterhorn

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



**Brf Mosaiken 2.63, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Apr 18 2024 08:55AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

66165A0CB6E51

APR 18 2024 08:55AM



Apr 10 2024 11:26AM	
Apr 10 2024 11:25PM	Johanna Hasselgren granskade dokumentet:
Apr 10 2024 11:26PM	 Lisa Johanna Hasselgren signerade dokumentet
Apr 14 2024 09:11AM	Emmeli Marton granskade dokumentet:
Apr 14 2024 09:12AM	 Emmeli Marton signerade dokumentet
Apr 11 2024 01:21PM	Per Lundh granskade dokumentet:
Apr 11 2024 01:33PM	 Per Bertil Lundh signerade dokumentet
Apr 13 2024 01:29PM	Peter Borén granskade dokumentet:
Apr 13 2024 01:30PM	 Hans Peter Borén signerade dokumentet
Apr 10 2024 03:09PM	Jacob Lundqvist granskade dokumentet:
Apr 10 2024 03:10PM	 JACOB LUNDQVIST signerade dokumentet
Apr 10 2024 01:00PM	Ylva Lauterhorn granskade dokumentet:
Apr 10 2024 01:03PM	 YLVA LAUTERHORN signerade dokumentet
Apr 18 2024 08:54AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 18 2024 08:55AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 18 2024 08:55AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mosaiken 2:63  
Org.nr. 769606-1311

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mosaiken 2:63 för år 2023.

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 31 december 2023 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.

#### 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 upphöra med 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för BRF Mosaiken 2:63 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

