

Brf Mosaiken 2:63

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Mosaiken 2:63

769606-1311

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mosaiken 2:63, 769606-1311, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johanna Hasselgren	Ordförande	2023
Emmeli Marton	Ledamot	2023
Per Lundh	Ledamot	2022
Peter Borén	Ledamot	2022
Susanne Ek	Ledamot	2022
Ylva Lauterhorn	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Thomas Smith	Suppleant	2022
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Maria Claesson	Auktoriserad revisor	2023
----------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Fredrik Weissenrieder	Revisorssuppleant	2023
-----------------------	-------------------	------

Valberedning

Fredrik Weissenrieder		2022
Thomas Stålborg		2022

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 i Göteborg.

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

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid/Förlängning
Sigrid Swärth	Hudvård och behandling	31 kvm	2023-10-23/36 mån
Arcobello AB	Kontor	9 kvm	Tillsvidare/3 mån
Estate 031 AB	Fastighetsmäklari	220 kvm	2023-10-31/36 mån
Renkun Xu	Sushirestaurang	59 kvm	2023-12-31/36 mån
Septideh Bazari	Frisörverksamhet	47 kvm	2023-09-30/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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
Telia	Porttelefoni
E.ON**	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor

* Ny leverantör fr.o.m. 2021-04-01.

** Fr.o.m. 2022-01-01 byter föreningen leverantör till Vattenfall. Under avtalstiden gäller fast elpris.

Underhåll, reparationer och övriga åtgärder

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 162 744 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

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. 2021 uppgår avsättningen till 270 669 kr, vilket motsvarar 83 kr per kvm. Då föreningen följer K3-regelverket aktiveras större investeringar på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Färdigställande av gårdsprojekt i början på året	2022
Åtgärder efter OVK-besiktning	2022
Radonmätning	2022
Besiktning av värmesystem	2022
Besiktning av tak	2023
Byte torktumlare	2023
Större hissbesiktning	2023
Sanering gamla elcentralen	2024
Renovering hissar	2024-2026

Sammanställning utförda åtgärder

	År
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 2021-06-03. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Föreningens gemensamma aktiviteter kunde genomföras med iakttagande av försiktighet med anledning av pandemin. Sålunda genomfördes sedvanlig kräftsiva i augusti, flexibel städdag under oktober samt gemensamt glöggmingel i december.

Föreningens ekonomi

Under hösten togs ett styrelsebeslut om avgiftshöjning med 3% från 2022-01-01. Styrelsen eftersträvar en jämn, årlig avgiftshöjning som approximativt följer inflationstakten för att tillgodose föreningens finansierings- och investeringsbehov inom överskådlig framtid. Stöd till styrelsens beslut finns även i Fastighetsägarnas rekommendation samt Bostadsrättslagens likhetsprincip gällande föreningens medlemmar. Avgifterna har dessförinnan varit oförändrade sedan 2018-03-01.

Under 2021 har en låneomläggning ägt rum, då ett av föreningens lån i maj flyttades från Nordea till Stadshypotek. Lånebeloppet 5,7 Mkr är bundet under 5 år till en ränta på 0,78%.

Gårdsprojektet

Under året har ett större ombyggnadsprojekt genomförts på föreningens innergård. Dagvattenledningar och brunnar har bytts ut, gårdsytan har terrasserats och stenlagts, kärlskåp för avfallshantering har installerats samt växter och krukor har införskaffats.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 50 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 2018-03-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Avseende 2022 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2022-01-01 höja årsavgifterna med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 120	2 131	2 250	2 060
Resultat efter finansiella poster	-3	51	51	79
Förändring av underhållsfond	271	229	234	106
Resultat efter fondförändringar	-274	-178	-183	-27
Soliditet %	59	59	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	514	514	514	514
Driftskostnad, kr / kvm	283	255	254	254
Ränta, kr / kvm	46	45	49	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	83	83	83	67
Lån, kr / kvm	6 464	6 464	6 587	6 710
Snittränta (%)	0,72	0,69	0,74	0,68

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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>
Vid årets början	33 663 224	1 559 846	1 467 334	-5 753 500	51 277
Disposition enligt föreningsstämma				51 277	-51 277
Avsättning till underhållsfond			270 669	-270 669	
Årets resultat					-3 158
Vid årets slut	33 663 224	1 559 846	1 738 003	-5 972 892	-3 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 702 223
Årets resultat före fondförändring	-3 158
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-270 669
Summa över/underskott	-5 976 050

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 976 050**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 067 471	2 053 690
Övriga rörelseintäkter	3	52 933	76 877
Summa rörelseintäkter		2 120 404	2 130 567
		2 120 404	2 130 567
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-162 744	-166 613
Planerat underhåll	5	-	-41 525
Driftskostnader	6	-918 743	-829 541
Övriga kostnader	7	-117 472	-122 943
Personalkostnader	8	-83 556	-83 885
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-689 996	-689 999
Summa rörelsekostnader		-1 972 511	-1 934 506
Rörelseresultat		147 893	196 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23	323
Räntekostnader		-151 074	-145 107
Summa finansiella poster		-151 051	-144 784
Resultat efter finansiella poster		-3 158	51 277
Resultat före skatt		-3 158	51 277
Årets resultat		-3 158	51 277

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	50 473 741	51 152 562
Inventarier, maskiner och installationer	11	48 233	59 408
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 360 841	-
		<u>51 882 815</u>	<u>51 211 970</u>
Summa anläggningstillgångar		51 882 815	51 211 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 933	4 730
Övriga fordringar		1 664	2 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79 154	76 198
		<u>85 751</u>	<u>83 002</u>
Kassa och bank	13	460 131	1 064 797
Summa omsättningstillgångar		545 882	1 147 799
SUMMA TILLGÅNGAR		52 428 697	52 359 769

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 663 224	33 663 224
Kapitaltillskott		1 559 846	1 559 846
Underhållsfond		1 738 003	1 467 334
		<u>36 961 073</u>	<u>36 690 404</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 972 892	-5 753 500
Årets resultat		-3 158	51 277
		<u>-5 976 050</u>	<u>-5 702 223</u>
Summa eget kapital		<u>30 985 023</u>	<u>30 988 181</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>21 000 000</u>	<u>15 300 000</u>
		21 000 000	15 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	5 700 000
Leverantörsskulder		50 201	62 820
Skatteskulder		8 009	18 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>385 464</u>	<u>290 031</u>
		443 674	6 071 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 428 697</u>	<u>52 359 769</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 893	196 061
Avskrivningar	689 996	689 999
	837 889	886 060
Erhållen ränta	23	323
Erlagd ränta	-151 074	-145 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	686 838	741 276
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 749	-7 442
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	72 086	7 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	756 175	740 869
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-1 360 841	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 360 841	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 700 000	5 300 000
Amortering av låneskulder	-5 700 000	-5 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-400 000
Årets kassaflöde	-604 666	340 869
Likvida medel vid årets början	1 064 797	723 928
Likvida medel vid årets slut	460 131	1 064 797

(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

Inventarier, maskiner och installationer

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 482 864	1 482 864
Hyror lokaler	575 496	573 936
Hyresrabatt lokaler *	-	-11 894
Årsavgifter balkongtillägg	9 111	8 784
Summa	2 067 471	2 053 690

* 2020 avser hyresrabatt till lokalhyresgäst på grund av Covid-19. Det statliga hyresstödet som föreningen fått återbetalt återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade avfallskostnader *	7 800	-
Debiterad fastighetsskatt **	41 460	50 769
Överlåtelseavgifter	595	2 958
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 730
Erhållna bidrag ***	-	5 947
Övriga intäkter	3 078	12 473
Summa	52 933	76 877

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

** Av intäkten 2020 avser 9 309 kr 2019.

*** 2020 avser statligt hyresstödet för hyresrabatt till lokalhyresgäst. Hyresrabatten återfinns i not 2 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 710	7 321
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 812	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 611	10 125
Övrigt, gemensamma utrymmen *	10 032	-
VA & sanitet, installationer	5 190	4 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 446	-
Hiss	40 912	85 938
Huskropp, tak	-	21 257
Vattenskador	86 506	35 634
Klottersanering	2 525	2 338
Summa	162 744	166 613

* Avser reparation av yttervägg på lägenhet.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	-	41 525
Summa	-	41 525

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	96 000	95 100
Städning	47 550	33 000
Övriga besiktningskostnader	4 397	3 335
Serviceavtal	40 496	38 972
Förbrukningsmaterial	8 428	4 404
Övriga utgifter för köpta tjänster	246	5 322
El	46 988	46 737
Uppvärmning	401 063	322 739
Vatten och avlopp	61 720	63 673
Avfallshantering	34 877	34 925
Försäkringar	48 275	44 935
Systematiskt brandskyddsarbete	-	11 977
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	21 168	20 269
Tv, bredband och telefoni	107 535	104 153
Summa	918 743	829 541

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 145
Kontorsmateriel och trycksaker	781	1 041
Tele och post	2 201	2 101
Förvaltningskostnader	77 975	77 216
Revision	14 675	14 375
Jurist- och advokatkostnader	2 428	-
Bankkostnader	948	1 611
Övriga externa tjänster	7 313	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 000	8 000
Övriga externa kostnader	3 151	16 454
Summa	117 472	122 943

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	68 200	66 800
Summa	68 200	66 800
Sociala avgifter	15 356	17 085
Summa	83 556	83 885

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	678 821	678 824
Inventarier, maskiner och installationer	11 175	11 175
Summa	689 996	689 999

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 381 571	50 381 571
-Mark	10 906 492	10 906 492
	<u>61 288 063</u>	<u>61 288 063</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	1 360 841	-
	<u>1 360 841</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	62 648 904	61 288 063
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 135 501	-9 456 677
	<u>-10 135 501</u>	<u>-9 456 677</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-678 821	-678 824
	<u>-678 821</u>	<u>-678 824</u>
 Utgående avskrivningar	-10 814 322	-10 135 501
 Redovisat värde	51 834 582	51 152 562
 <i>Varav</i>		
Byggnader	39 567 249	40 246 070
Mark	10 906 492	10 906 492
Pågående nyanläggningar	1 360 841	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	5 223 000	5 223 000
Totalt taxeringsvärde	90 223 000	90 223 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>33 076 000</i>	<i>33 076 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	111 750	111 750
	111 750	111 750
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	111 750	111 750
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-52 342	-41 167
	-52 342	-41 167
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 175	-11 175
	-11 175	-11 175
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-63 517	-52 342
 Redovisat värde	48 233	59 408

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	49 965	48 275
Förutbetalda kostnader	29 189	27 923
Summa	79 154	76 198

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	460 131	1 064 797
Summa	460 131	1 064 797

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	5 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 000 000	15 300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 000 000	21 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	21 000 000	21 000 000
Summa	21 000 000	21 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,65 %	2021-05-19	5 700 000	-	5 700 000	-
Stadshypotek	0,62 %	2023-10-30	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	0,78 %	2026-06-01	-	5 700 000	-	5 700 000
Summa			21 000 000	5 700 000	5 700 000	21 000 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	89 628	87 789
Upplupna räntekostnader	9 034	7 284
Förutbetalda intäkter	175 005	100 006
Upplupna revisionsarvoden	14 700	14 400
Upplupna driftskostnader	97 097	80 552
Summa	385 464	290 031

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 330 000	23 330 000
Summa ställda säkerheter	23 330 000	23 330 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Johanna Hasselgren
Styrelseordförande

Emmeli Marton

Per Lundh

Peter Borén

Susanne Ek

Ylva Lauterhorn

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021








Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 07 2022 03:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 623490E395FB4
APR 07 2022 03:58PM

Registrerade händelser

Mar 18 2022 KL. 03:13PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2022 KL. 09:35AM	Johanna Hasselgren granskade dokumentet:
Mar 21 2022 KL. 09:36AM	 Lisa Johanna Hasselgren signerade dokumentet
Mar 23 2022 KL. 08:57AM	Emmeli Marton granskade dokumentet:
Mar 23 2022 KL. 08:57AM	 Emmeli Marton signerade dokumentet
Mar 23 2022 KL. 06:43PM	Peter Borén granskade dokumentet:
Mar 23 2022 KL. 06:44PM	 Hans Peter Borén signerade dokumentet
Mar 23 2022 KL. 09:07AM	Per Lundh granskade dokumentet:
Mar 30 2022 KL. 03:46PM	 PER LUNDH signerade dokumentet
Mar 23 2022 KL. 08:55AM	Susanne Ek granskade dokumentet:
Mar 23 2022 KL. 08:35PM	 Susanne Eva Ek signerade dokumentet
Mar 23 2022 KL. 08:31AM	Ylva Lauterhorn granskade dokumentet:
Mar 23 2022 KL. 08:45AM	 YLVA LAUTERHORN signerade dokumentet
Mar 29 2022 KL. 04:46PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 07 2022 KL. 03:58PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 07 2022 KL. 03:58PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 623490e395fb4 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 avveckla 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Mosaiken 2:63


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 07 2022 03:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 624EA4CC1BCE8
APR 07 2022 03:56PM

Registrerade händelser

Apr 07 2022 KL. 10:48AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 07 2022 KL. 03:55PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 07 2022 KL. 03:56PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 07 2022 KL. 03:56PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 624ea4cc1bce8 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

