

# Brf Mosaiken 2:63

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Mosaiken 2:63**  
769606-1311  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	19



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mosaiken 2:63, 769606-1311, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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	2024
Emmeli Marton	Ledamot	2024
Per Lundh	Ledamot	2023
Peter Borén	Ledamot	2023
Emma Wallin	Ledamot	2023
Ylva Lauterhorn	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Thomas Smith	Suppleant	2023
--------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2023
--------------------------------	----------------------	------

##### Revisorssuppleanter

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

##### Valberedning

Fredrik Weissenrieder	2023
Thomas Stålberg	2023

#### 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

<i>Hyresgäst</i>	<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid/Förlängning</i>
Sigrid Swärdh	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
Sepeidh 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 2023-12-31. 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
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal mattor

## Underhåll, reparationer och övriga åtgärder

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 100 913 kr och planerat underhåll för 40 450 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen rensning av ventilationskanaler.

I början på året färdigställdes gårdsrenoveringen. Då föreningen följer K3-regelverket har gårdsprojektet aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 30 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. 2022 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
OVK-åtgärder i lägenheter och lokaler	2023
OVK-besiktning	2023
Ny belysning entrédörrar	2023
Radonmätning - avläsning av resultat	2023
Utredning porttelefon	2023
Filterbyte lägenhetsventiler	2023
Större hissbesiktning	2023
Målning av fönsterkarmar till affärslokalerna	2023
Takbesiktning	2024
Sanering av gamla elcentralen	2024
Renovering av hissar	2024-2026

### Sammanställning utförda åtgärder

	År
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. penry (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 2022-04-27. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

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

### Föreningens ekonomi

Styrelsen eftersträvar 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.

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 en ovanligt hög inflation under 2022 och därmed stora ökningar av samtliga kostnader inklusive räntekostnader framöver, kommer årliga avgiftshöjningar vara nödvändiga.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med översyn av avtal för att hålla nere föreningens kostnader. Från 2022-01-01 och tre år framåt har ett fast avtal om elpris på en låg nivå slutits. Sedan hösten anlitas en ny leverantör av entrémattor som erbjuder ett lägre pris och högre kvalitet på mattor. Föreningens kostnad för fastighetsförsäkring har kunnat minskas med hjälp av återgång till gruppavtal.

### Förbättringar av fastigheten

Hjärtstartare har installerats i föreningens två trapphus, serviceavtal har slutits med HLR-hjälpen och en HLR-utbildning för medlemmarna har genomförts.

Under hösten har del två av föreningens OVK-arbete gällande frånluft igångsatts, åtgärder genomförs och besiktning planeras till februari 2023. Därefter kommer fastigheten vara godkänd enligt nya regler för OVK.

Systematiskt brandskyddsarbete sker kontinuerligt i föreningen. Under hösten har dessutom en extra brandöversyn genomförts med hjälp av extern leverantör.

Radonmätning i fastigheten har igångsatts och kommer att avslutas under våren 2023.

I december frös värmexlaren till HusmanHagbergs ventilationssystem sönder och orsakade i sin tur en omfattande störning i fastighetens värmesystem. Detta har medfört omfattande reparationer och service på värmesystemet.





## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 3 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 50 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 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 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2023-01-01 höja årsavgifterna med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 197	2 120	2 131	2 250
Resultat efter finansiella poster	17	-3	51	51
Förändring av underhållsfond	233	271	229	234
Resultat efter fondförändringar	-217	-274	-178	-183
Sparande, kr / kvm	243	211	241	230
Soliditet %	59	59	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	530	514	514	514
Lokalhyra, kr/kvm	1 615	1 572	1 536	1 544
Driftskostnad, kr / kvm	283	283	255	254
Energikostnad, kr / kvm	146	157	133	136
Ränta, kr / kvm	47	46	45	49
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	84	83	83	83
Lån, kr / kvm	6 464	6 464	6 464	6 587
Räntekänslighet (%)	14	14	14	14
Snittränta (%)	0,73	0,72	0,69	0,74

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

**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>1 738 003</b>	<b>-5 972 892</b>	<b>-3 158</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-3 158	3 158
Avsättning till underhållsfond			273 609	-273 609	
Ianspråktagande av underhållsfond			-40 450	40 450	
Årets resultat					16 630
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 663 224</b>	<b>1 559 846</b>	<b>1 971 162</b>	<b>-6 209 209</b>	<b>16 630</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 976 050
Årets resultat före fondförändring	16 630
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-273 609
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 450
Summa över/underskott	-6 192 579

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-6 192 579</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 127 528	2 067 471
Övriga rörelseintäkter	3	69 323	52 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 196 851</b>	<b>2 120 404</b>
		<b>2 196 851</b>	<b>2 120 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-100 913	-162 744
Planerat underhåll	5	-40 450	-
Driftskostnader	6	-919 687	-918 743
Övriga kostnader	7	-145 295	-117 472
Personalkostnader	8	-88 382	-83 556
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-732 750	-689 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 027 477</b>	<b>-1 972 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>169 374</b>	<b>147 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		719	23
Räntekostnader		-153 463	-151 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 744</b>	<b>-151 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 630</b>	<b>-3 158</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 630</b>	<b>-3 158</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 630</b>	<b>-3 158</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,17	51 151 292	50 473 741
Inventarier, maskiner och installationer	11	37 058	48 233
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	1 360 841
		<u>51 188 350</u>	<u>51 882 815</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>51 188 350</u>	<u>51 882 815</u>
--	--	-------------------	-------------------

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

Kundfordringar		-	4 933
Övriga fordringar		1 658	1 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 658	79 154
		<u>74 316</u>	<u>85 751</u>

***Kassa och bank***

	13	1 267 175	460 131
--	----	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>1 341 491</u>	<u>545 882</u>
--	--	------------------	----------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>52 529 841</u>	<u>52 428 697</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		33 663 224	33 663 224
Kapitaltillskott		1 559 846	1 559 846
Underhållsfond		1 971 162	1 738 003
		<u>37 194 232</u>	<u>36 961 073</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 209 209	-5 972 892
Årets resultat		16 630	-3 158
		<u>-6 192 579</u>	<u>-5 976 050</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 001 653</u>	<u>30 985 023</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	17 500 000	21 000 000
		<u>17 500 000</u>	<u>21 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 500 000	-
Leverantörsskulder		72 327	50 201
Skatteskulder		1 713	8 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	454 148	385 464
		<u>4 028 188</u>	<u>443 674</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 529 841</u>	<u>52 428 697</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	169 374	147 893
Avskrivningar	732 750	689 996
	<b>902 124</b>	<b>837 889</b>
Erhållen ränta	719	23
Erlagd ränta	-153 463	-151 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>749 380</b>	<b>686 838</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 435	-2 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	84 514	72 086
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>845 329</b>	<b>756 175</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 399 126	
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	1 360 841	-1 360 841
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 285</b>	<b>-1 360 841</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 700 000
Amortering av låneskulder	-	-5 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>807 044</b>	<b>-604 666</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>460 131</b>	<b>1 064 797</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 267 175</b>	<b>460 131</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

*Markanläggningar*

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

*Inventarier, maskiner och installationer*

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

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 527 372	1 482 864
Hyror lokaler	591 228	575 496
Årsavgifter balkongtillägg	8 928	9 111
<b>Summa</b>	<b>2 127 528</b>	<b>2 067 471</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade avfallskostnader *	15 600	7 800
Debiterad fastighetsskatt	41 460	41 460
Överlåtelseavgifter	4 183	595
Övriga intäkter **	8 080	3 078
<b>Summa</b>	<b>69 323</b>	<b>52 933</b>

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

\*\* 5 190 kr av intäkten 2022 avser vidarefakturerering till medlem.



**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 710
Armatyrer, gemensamma utrymmen	3 358	2 812
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 611
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 156	10 032
VA & sanitet, installationer	-	5 190
Ventilation, installationer	5 351	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 446
Hiss	63 503	40 912
Vattenskador	-	86 506
Klottersanering	1 545	2 525
<b>Summa</b>	<b>100 913</b>	<b>162 744</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ventilation, installationer	40 450	-
<b>Summa</b>	<b>40 450</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	97 600	96 000
Städning	53 861	47 550
Övriga besiktningkostnader *	11 003	4 397
Serviceavtal	37 674	40 496
Förbrukningsmaterial	8 326	8 428
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	246
El	42 019	46 988
Uppvärmning	364 553	401 063
Vatten och avlopp	67 402	61 720
Avfallshantering	34 568	34 877
Försäkringar	49 965	48 275
Systematiskt brandskyddsarbete	26 023	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	16 585	21 168
Tv, bredband och telefoni	110 108	107 535
<b>Summa</b>	<b>919 687</b>	<b>918 743</b>

\* 6 578 kr av kostnaden 2022 avser radonmätning.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	31 105	-
Kontorsmateriel och trycksaker	814	781
Tele och post	2 275	2 201
Förvaltningskostnader	80 608	77 975
Revision	14 075	14 675
Jurist- och advokatkostnader	653	2 428
Bankkostnader	944	948
Övriga externa tjänster	-	7 313
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 625	8 000
Övriga externa kostnader	6 196	3 151
<b>Summa</b>	<b>145 295</b>	<b>117 472</b>

\* Avser inköp av två hjärtstartare.

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	73 800	68 200
<b>Summa</b>	<b>73 800</b>	<b>68 200</b>
Sociala avgifter	14 582	15 356
<b>Summa</b>	<b>88 382</b>	<b>83 556</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	678 824	678 821
Markanläggningar	42 751	-
Inventarier, maskiner och installationer	11 175	11 175
<b>Summa</b>	<b>732 750</b>	<b>689 996</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></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	-
	<u>62 648 904</u>	<u>61 288 063</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Markanläggningar	1 399 126	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-1 360 841	1 360 841
	<u>38 285</u>	<u>1 360 841</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>62 687 189</b>	<b>62 648 904</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 814 322	-10 135 501
	<u>-10 814 322</u>	<u>-10 135 501</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-678 824	-678 821
-Årets avskrivning på markanläggning	-42 751	-
	<u>-721 575</u>	<u>-678 821</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-11 535 897</b>	<b>-10 814 322</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>51 151 292</b>	<b>51 834 582</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	38 888 425	39 567 249
Mark	10 906 492	10 906 492
Markanläggningar	1 356 375	-
Pågående nyanläggningar	-	1 360 841
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	86 000 000	85 000 000
Lokaler	<u>5 203 000</u>	<u>5 223 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>91 203 000</b>	<b>90 223 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 056 000</i>	<i>33 076 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-63 517	-52 342
	-63 517	-52 342
 <i>Årets avskrivningar</i>	-11 175	-11 175
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 175	-11 175
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-74 692</b>	<b>-63 517</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>37 058</b>	<b>48 233</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	42 833	49 965
Förutbetalda kostnader	29 825	29 189
<b>Summa</b>	<b>72 658</b>	<b>79 154</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 267 175	460 131
<b>Summa</b>	<b>1 267 175</b>	<b>460 131</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 500 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 500 000	21 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
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
<b>Summa</b>			<b>21 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 000 000</b>

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**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 308	89 628
Upplupna räntekostnader	9 034	9 034
Förutbetalda intäkter	200 614	175 005
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 700
Upplupna driftskostnader	136 792	97 097
<b>Summa</b>	<b>454 148</b>	<b>385 464</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Peter Borén

Emma Wallin

Ylva Lauterhorn

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

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



**Brf Mosaiken 2:63, årsredovisning 2022**







Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Apr 03 2023 06:54AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6414363B3B8B6  
APR 03 2023 06:54AM



Mar 17 2023 10:49AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 17 2023 05:00PM	Johanna Hasselgren granskade dokumentet:
Mar 17 2023 05:00PM	 Lisa Johanna Hasselgren signerade dokumentet
Mar 23 2023 10:44AM	Emmeli Marton granskade dokumentet:
Mar 27 2023 11:12AM	 Emmeli Marton signerade dokumentet
Mar 20 2023 03:07PM	Per Lundh granskade dokumentet:
Mar 20 2023 03:08PM	 PER LUNDH signerade dokumentet
Mar 17 2023 04:31PM	Peter Borén granskade dokumentet:
Mar 17 2023 04:43PM	 Hans Peter Borén signerade dokumentet
Mar 17 2023 01:58PM	Emma Wallin granskade dokumentet:
Mar 17 2023 01:59PM	 Emma Victoria Wallin signerade dokumentet
Mar 17 2023 11:30AM	Ylva Lauterhorn granskade dokumentet:
Mar 17 2023 11:31AM	 YLVA LAUTERHORN signerade dokumentet
Apr 03 2023 06:54AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 03 2023 06:54AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 03 2023 06:54AM	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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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. Risker

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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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.

Maria Claesson

Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse Brf Mosaiken 2:63**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 03 2023 06:53AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64259252B2BBD  
APR 03 2023 06:53AM

**Registrerade händelser**

Mar 30 2023 03:46PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2023 06:53AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 03 2023 06:53AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 03 2023 06:53AM	Dokumentet har signerats



## 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. Stagarna 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 ianspråkta 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.







# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

