

Årsredovisning för  
**Brf Mosaiken 2:63**  
769606-1311  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### 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	2021
Emmeli Marton	Ledamot	2021
Per Lundh	Ledamot	2021
Peter Borén	Ledamot	2021
Susanne Ek	Ledamot	2021
Ylva Lauterhorn	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Sebastian Wickström	Suppleant	2021
---------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Maria Claesson	Auktoriserad revisor	2021
----------------	----------------------	------

##### Revisorssuppleanter

Fredrik Weissenrieder	Revisorssuppleant	2021
-----------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Fredrik Weissenrieder		2021
Thomas Ståberg		2021

#### 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
Acne Specialisten	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
Sepideh Bazari	Frisörverksamhet	47 kvm	2023-09-30/36 mån

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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

Göteborgs Städ & Service	Städning
Com Hem	Tv, bredband och telefoni
Telia	Porttelefon
E.ON*	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Berendsen Textil Service	Serviceavtal mattor

\* Avtalet med E.ON löper för perioden 2019-01-01 - 2021-12-31. Under avtalstiden gäller fast elpris.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 166 613 kr och planerat underhåll för 41 525 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen rörspolning i samtliga lägenheter och lokaler.

### 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. 2020 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.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Gårdsprojekt	2021
Byte av dagvattenledning på gården	2021
Radonmätning	2021
Besiktning av värmesystem	2021
Besiktning av tak	2021
OVK-åtgärder enligt protokoll från OVK-besiktning	2021-2022

### Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
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

uM

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 elkotaknät 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 2020-05-25. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Trots den pågående pandemin genomfördes föreningens sedvanliga gemensamma kräftsiva i augusti samt städdag i september utomhus under iakttagande av försiktighet. Årets gemensamma glöggmingel i december fick däremot ställas in.

### Föreningens ekonomi

Under det gångna året har en låneomläggning ägt rum där ett av föreningens lån i juni flyttades från Nordea till Stadshypotek. I samband med låneomläggningen amorterades 400 000 kr och lånet bands på 5 år till 0,85 % i ränta.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

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.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 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 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 131	2 250	2 060	1 630
Resultat efter finansiella poster	51	51	79	-263
Förändring av underhållsfond	229	234	106	149
Resultat efter fondförändringar	-178	-183	-27	-412
Soliditet %	59	59	58	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	514	514	514	502
Driftskostnad, kr / kvm	255	254	254	243
Ränta, kr / kvm	45	49	46	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	83	83	67	67
Lån, kr / kvm	6 464	6 587	6 710	6 894
Snittränta (%)	0,69	0,74	0,68	0,67

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 lokalaarea 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 663 224</b>	<b>1 559 846</b>	<b>1 238 190</b>	<b>-5 575 829</b>	<b>51 473</b>
Disposition enligt föreningsstämma				51 473	-51 473
Avsättning till underhållsfond			270 669	-270 669	
Ianspråktagande av underhållsfond			-41 525	41 525	
Årets resultat					51 277
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 663 224</b>	<b>1 559 846</b>	<b>1 467 334</b>	<b>-5 753 500</b>	<b>51 277</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 524 356
Årets resultat före fondförändring	51 277
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-270 669
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 525
Summa över/underskott	-5 702 223

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 702 223**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 053 690	2 053 915
Övriga rörelseintäkter	3	76 877	196 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 130 567</u>	<u>2 250 311</u>
		2 130 567	2 250 311
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-166 613	-314 928
Planerat underhåll	5	-41 525	-36 400
Driftkostnader	6	-829 541	-823 711
Övriga kostnader	7	-122 943	-120 158
Personalkostnader	8	-83 885	-84 635
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-689 999	-660 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 934 506</u>	<u>-2 040 584</u>
<b>Rörelseresultat</b>		196 061	209 727
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		323	241
Räntekostnader		-145 107	-158 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-144 784</u>	<u>-158 254</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		51 277	51 473
<b>Resultat före skatt</b>		51 277	51 473
<b>Årets resultat</b>		<u>51 277</u>	<u>51 473</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	51 152 562	51 831 386
Inventarier, maskiner och installationer	11	59 408	70 583
		<u>51 211 970</u>	<u>51 901 969</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 211 970</u>	<u>51 901 969</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 730	852
Övriga fordringar		2 074	2 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 198	72 634
		<u>83 002</u>	<u>75 560</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 064 797	723 928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 147 799</u>	<u>799 488</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>52 359 769</u>	<u>52 701 457</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 663 224	33 663 224
Kapitaltillskott		1 559 846	1 559 846
Underhållsfond		1 467 334	1 238 190
		<u>36 690 404</u>	<u>36 461 260</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 753 500	-5 575 830
Årets resultat		51 277	51 473
		<u>-5 702 223</u>	<u>-5 524 357</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 988 181</u>	<u>30 936 903</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	<u>15 300 000</u>	<u>15 700 000</u>
		15 300 000	15 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 700 000	5 700 000
Leverantörsskulder		62 820	43 946
Skatteskulder		18 737	17 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>290 031</u>	<u>302 990</u>
		6 071 588	6 064 554
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 359 769</u>	<u>52 701 457</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	196 061	209 727
Avskrivningar	689 999	660 752
	<b>886 060</b>	<b>870 479</b>
Erhållen ränta	323	241
Erlagd ränta	-145 107	-158 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>741 276</b>	<b>712 225</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 442	-23 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	7 035	10 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>740 869</b>	<b>699 157</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	-	-
Årets återbetalning av kapitaltillskott	-	-60 832
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 559 850
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-	6 370
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 614 312</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 300 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-5 700 000	-10 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>340 869</b>	<b>-1 315 155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>723 928</b>	<b>2 039 083</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 064 797</b>	<b>723 928</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

##### Inventarier, maskiner och installationer

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 482 864	1 482 947
Hyror lokaler	573 936	565 208
Hyresrabatt lokaler *	-11 894	-
Årsavgifter balkongtillägg	8 784	5 760
<b>Summa</b>	<b>2 053 690</b>	<b>2 053 915</b>

\* 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI	-	540
Debiterad fastighetsskatt *	50 769	32 167
Överlåtelseavgifter	2 958	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 730	-
Erhållna bidrag **	5 947	-
Övriga intäkter	12 473	7 123
Försäkringsersättningar	-	154 265
<b>Summa</b>	<b>76 877</b>	<b>196 396</b>

\* Av intäkten 2020 avser 9 309 kr 2019.

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

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	1 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 321	500
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 156
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 125	5 610
VA & sanitet, installationer	4 000	-
Ventilation, installationer	-	2 630
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 313
Hiss	85 938	5 875
Huskropp, tak	21 257	-
Vattenskador	35 634	293 844
Klottersanering	2 338	-
<b>Summa</b>	<b>166 613</b>	<b>314 928</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	41 525	36 400
<b>Summa</b>	<b>41 525</b>	<b>36 400</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	95 100	93 540
Städning	33 000	33 000
OVK-besiktning	-	16 390
Energideklaration	-	10 000
Övriga besiktningkostnader	3 335	2 464
Serviceavtal	38 972	35 887
Förbrukningsmaterial	4 404	5 229
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 322	-
EI	46 737	44 431
Uppvärmning	322 739	332 233
Vatten och avlopp	63 673	64 647
Avfallshantering	34 925	39 393
Försäkringar	44 935	24 780
Systematiskt brandskyddsarbete	11 977	160
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	20 269	19 936
Tv, bredband och telefoni	104 153	101 621
<b>Summa</b>	<b>829 541</b>	<b>823 711</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 145	4 606
Kostnader för transportmedel	-	100
Kontorsmateriel och trycksaker	1 041	644
Tele och post	2 101	2 195
Förvaltningskostnader	77 216	72 054
Revision	14 375	16 775
Bankkostnader	1 611	942
Övriga externa tjänster	-	12 568
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 000	8 000
Övriga externa kostnader	16 454	2 274
<b>Summa</b>	<b>122 943</b>	<b>120 158</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	66 800	64 400
<b>Summa</b>	<b>66 800</b>	<b>64 400</b>
Sociala avgifter	17 085	20 235
<b>Summa</b>	<b>83 885</b>	<b>84 635</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	678 824	649 577
Inventarier, maskiner och installationer	11 175	11 175
<b>Summa</b>	<b>689 999</b>	<b>660 752</b>

*all*

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 381 571	48 821 721
-Mark	10 906 492	10 906 492
-Pågående nyanläggningar	-	6 370
	<u>61 288 063</u>	<u>59 734 583</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 559 850
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-	-6 370
	<u>-</u>	<u>1 553 480</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>61 288 063</b>	<b>61 288 063</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 456 677	-8 807 100
	<u>-9 456 677</u>	<u>-8 807 100</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-678 824	-649 577
	<u>-678 824</u>	<u>-649 577</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 135 501</b>	<b>-9 456 677</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>51 152 562</b>	<b>51 831 386</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 246 070	40 924 894
Mark	10 906 492	10 906 492
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	5 223 000	5 223 000
	<u>90 223 000</u>	<u>90 223 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>90 223 000</b>	<b>90 223 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	33 076 000	33 076 000

*ml*



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	111 750	111 750
	<u>111 750</u>	<u>111 750</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<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	-41 167	-29 992
	<u>-41 167</u>	<u>-29 992</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 175	-11 175
	<u>-11 175</u>	<u>-11 175</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-52 342</b>	<b>-41 167</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>59 408</b>	<b>70 583</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	48 275	44 935
Förutbetalda kostnader	27 923	27 699
<b>Summa</b>	<b>76 198</b>	<b>72 634</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 064 797	723 928
<b>Summa</b>	<b>1 064 797</b>	<b>723 928</b>

*ull*

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 700 000	5 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 300 000	15 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 400 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	21 000 000	21 400 000
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 400 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,75 %	2020-06-17	5 700 000	-	5 700 000	-
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
<b>Summa</b>			<b>21 400 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 700 000</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.

Föreningen har under året valt att flytta ett av lånen från Nordea till Stadshypotek. I samband med flytten amorterades 400 000 kr.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	87 789	84 635
Upplupna räntekostnader	7 284	12 204
Förutbetalda intäkter	100 006	110 034
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 400
Upplupna driftskostnader	80 552	81 717
<b>Summa</b>	<b>290 031</b>	<b>302 990</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 330 000	23 330 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 330 000</b>	<b>23 330 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-04-28



Johanna Hasselgren  
Styrelseordförande



Per Lundh



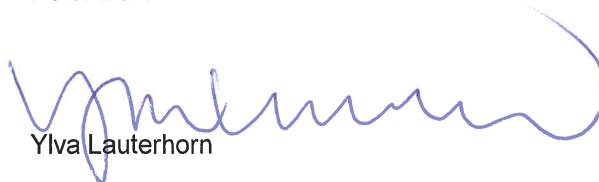
Susanne Ek



Emmeli Marton

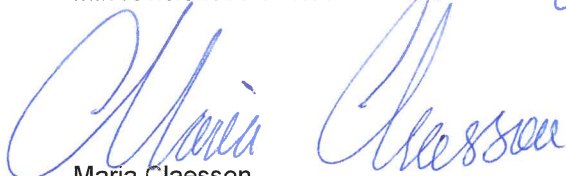


Peter Borén



Ylva Lauterhorn

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04



Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Brf Mosaiken 2:63 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 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.

### 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 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 revisionssed 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 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 5 maj 2021

Marja Claesson

Auktoriserad revisor