

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2007-05-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

##### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Lugnvattnet 1 i Stockholms Kommun förvärvades 2011. Fastigheten är belägen på adresserna Båtbyggargatan 32-64, Rorgångargatan 2-8 samt Vävar Johans gata 11-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt. Avtalet gäller till och med 2031-08-31.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004 och består av flerbostadshus. Värdeåret är 2004.

Byggnadsytan utgörs av 9 497 kvm lägenhetsyta och 165 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt och 4 bostadshyresrätter samt 5 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1 rok	9 st
2 rok	33 st
3 rok	45 st
4 rok	22 st
5 rok	6 st

Föreningen har också en gästlägenhet på 2 rok att nyttja.

##### Parkering/Garage

Föreningen förfogar över 54 bilburar (varav 50 platser med tillgång till laddnig för elbilar) och 3 burplatser för MC i garaget på Rorgångargatan 6 samt 7 bilplatser på Vävar Johans gata.

##### Byggnadens tekniska status

Värmepumpinstallation	2018
Energideklaration	2018
Laddstolpar	2018-2019, 2023
OVK (godkänd)	2023
Stampolning	2023

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 174 st

Medlemmar vid årets utgång 167 st

Under året har 9 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

Linda Viktorin	Ordförande
Peter Bergman	Kassör
Torgny Holmgren	Ledamot
Magnus Klasson	Ledamot
Anders Bergqvist	Ledamot
Oscar Brun	Ledamot
Joakim Lundin	Ledamot

## Revisor

Mirza Basic Auktoriserad Revisor, Brain Audit AB

## Valberedning

Josefin Briland Sammankallande  
Mariusz Kalinowski

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 27:e april 2025. Plats BRFs föreningslokal på Rorgängargatan 2.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Grundlig genomgång av befintliga avtal där bland annat ett nytt avtal har signerats med vår förvaltare Nordstaden.
- Tagit bort döda träd och buskar på innergård
- Omläggning av lån, varav två rörliga delar och en del flyttat till annan bank bundet på 2 år.
- Erbjudande om utköp av lägenhet har skickats ut till hyresgäster.
- Föreningslokalen har uppdaterats med ny bäddsoffa och nya inventarier.
- Inköp av ny kompost avsedd för föreningens odlingar, samt nya planteringar genomförda av trädgårdsgruppen.
- Ytbehandling av dörrar på Båtbyggargatan.
- Byte/ombyggnad av belysning längs loftgångar och fasad.
- Förstärkning av dörr i garageporten.
- Grundlig garagestädning har genomförts, där även gallerburar tvättats.
- Gårdsstädning för medlemmar genomfördes i maj och oktober där många boende deltog.

## Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -3,4 miljoner kronor, vilket är en förbättring jämfört med 2024 då resultatet var -7,4 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till att resultatet är bättre än föregående år är lägre räntekostnader samt lägre kostnader för underhåll. Generellt sett har dock kostnader fortsatt öka inom de flesta områden så som el, värme, förvaltning, avfallshantering och vatten. Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 3,7 miljoner kronor) uppgår till 0,2 miljoner kronor, vilket ligger i linje med styrelsens förväntan.

## Upplysning vid förlust

Den finansiella ställningen är något bättre jämfört med föregående år och fortsatt god. Likvida medel på bankkonto uppgick vid årets slut till 3,5 miljoner kronor.

## Avgiftshöjning

Under 2025 beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med tre procent inför 2026 för att skapa en långsiktig hållbar budget som klarar kommande större renoveringar, baserat på den 50-åriga underhållsplanen.

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 150 064	10 137 917	9 460 262	9 454 061
Resultat efter finansiella poster	-3 457 511	-7 439 804	-5 438 326	-3 074 202
Soliditet (%)	74,55	74,67	75,26	75,60
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	950	859	781	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	77	75	75
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	8 341	8 372	8 415	8 415
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	6 744	6 769	6 803	6 803
Sparande (kr/kvm totalyta)	35	-62	61	177
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Energikostnad (kr/kvm totalyta)	202	192	177	160

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 9 032 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 11 171 kvadratmeter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	263 219 140	1 388 411	3 509 289	-37 906 687
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 427 583	-1 427 583
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 053 895	3 053 895
Årets resultat				-3 457 511
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	1 882 977	-39 737 886

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-36 280 375
Årets resultat	-3 457 511
	<hr/>
	-39 737 886

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	1 221 906
Ianspråktagande yttre fond	-148 208
Balanseras i ny räkning	-40 811 584
	<hr/>
	-39 737 886

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 150 064	10 137 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		11 150 064	10 137 917
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 194 478	-10 475 889
Styrelsearvoden m.m.		-214 135	-228 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 688 721	-3 688 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 097 334	-14 393 063
<b>Rörelseresultat</b>		-947 270	-4 255 146
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		515	134 014
Räntekostnader		-2 510 756	-3 318 672
<b>Summa finansiella poster</b>		-2 510 241	-3 184 658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 457 511	-7 439 804
<b>Resultat före skatt</b>		-3 457 511	-7 439 804
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 457 511</b>	<b>-7 439 804</b>

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	299 330 885	302 878 507
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>448 722</u>	<u>589 821</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>299 779 607</b>	<b>303 468 328</b>

##### Summa anläggningstillgångar

299 779 607

303 468 328

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 203	0
Övriga fordringar		32 993	52 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>765 138</u>	<u>742 047</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>805 334</b>	<b>794 499</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>3 574 239</u>	<u>4 027 665</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 574 239</b>	<b>4 027 665</b>

##### Summa omsättningstillgångar

4 379 573

4 822 164

### SUMMA TILLGÅNGAR

**304 159 180**

**308 290 492**

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2025-12-31

2024-12-31

Not

264 607 551

1 882 977

266 490 528

264 607 551

3 509 289

268 116 840

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-36 280 375

-3 457 511

-39 737 886

-30 466 883

-7 439 804

-37 906 687

**Summa eget kapital**

226 752 642

230 210 153

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

6

23 955 000

23 955 000

0

0

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

6

51 380 000

622 228

7 556

0

1 441 754

53 451 538

75 620 000

1 075 639

18 556

7 860

1 358 284

78 080 339

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**304 159 180**

**308 290 492**

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-947 270	-4 255 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 688 721	3 688 721
Erhållen ränta mm		515	134 014
Erlagd ränta		-2 510 756	-3 318 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 231 210	<hr/> -3 751 083
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 203	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 492	759 222
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-453 411	340 206
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		72 470	32 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -168 426	<hr/> -2 618 763
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		24 335 000	0
Amortering långfristiga lån		-24 620 000	-380 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -285 000	<hr/> -380 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-453 426	-2 998 763
Likvida medel vid årets början		4 027 665	7 026 428
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> 3 574 239	<hr/> 4 027 665

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-25
Inventarier, verktyg och installationer	10

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering till fond för yttre underhåll ska göras med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Reserveringen görs i dispositionen av resultatet och beslutas av stämman.

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Hysesintäkter bostäder	709 968	688 179
	Hysesintäkter lokaler	476 177	443 648
	Hysesintäkter garage och parkering	1 128 568	1 113 743
	Årsavgifter	8 525 161	7 759 388
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 784	17 213
	Hysesintäkt föreningslokal	71 000	67 000
	Övrigt	32 963	22 682
	Elintäkter laddstolpar	43 350	26 064
	Försäkringsersättning	143 093	
		<hr/> 11 150 064	<hr/> 10 137 917

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Reparationer	1 123 170	1 036 791
	Underhåll	148 208	3 053 895
	El	506 146	434 673
	Fjärrvärme	1 226 851	1 280 500
	Vatten	519 430	429 685
	Sophämtning	430 449	414 058
	Fastighetsförsäkring	367 222	300 418
	Tomträttsavgäld	1 947 667	1 660 888
	Kabel-tv	39 672	39 068
	Bredband	106 830	112 913
	Förvaltningsarvode	414 662	437 053
	Övrig drift	709 481	842 710
	Fastighetsskatt	313 004	307 690
	Revisionsarvode	55 873	39 354
	Övrig administration	285 813	86 193
		<hr/> 8 194 478	<hr/> 10 475 889

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>344 614 883</u>	<u>344 614 883</u>
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-41 736 376	-38 188 754
	Årets avskrivningar	<u>-3 547 622</u>	<u>-3 547 622</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-45 283 998</u>	<u>-41 736 376</u>
	Redovisat värde	299 330 885	302 878 507
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	212 702 000	262 861 000
	Byggnader	<u>194 600 000</u>	<u>213 000 000</u>
		407 302 000	475 861 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>1 433 707</u>	<u>1 433 707</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 433 707	1 433 707
	Ingående avskrivningar	-843 886	-702 787
	Årets avskrivningar	<u>-141 099</u>	<u>-141 099</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-984 985</u>	<u>-843 886</u>
	Redovisat värde	448 722	589 821
<b>Not 6</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	SBAB 2026-09-15 2,66%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 2025-12-11 3,18%	0	24 620 000
	SBAB 2026-09-15 2,66%	26 000 000	26 000 000
	Danske Bank 2027-12-30 2,52%	<u>24 335 000</u>	<u>0</u>
		75 335 000	75 620 000

Två av lånen har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.  
Därför klassificeras och redovisas det som kortfristig skuld så även amorteringar på lån.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala några lån inom 12 månader.

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

# Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital.

Resten finansieras med lån.

Årsredovisningens innehåll blev klart

### Elektroniska underskrifter

Peter Bergman

Torgny Holmgren

Linda Viktorin

Magnus Klasson

Anders Bergqvist

Oscar Brun

Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Brain Audit AB

Mirza Basic

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Årsredovisning 2025, Brf Lugnvattnet  
(Slutlig ej signerad).pdf  
(373830 byte)  
SHA-512: 31362be4282c1a8f963889aa658f6516936f5  
5cc631e3c8dc4a53368cc68ed59777535415b76bbbf2e  
a63dc0cb911be29817d81a1b1186932bbc22c6098c3d5

## Underskrifter

2026-04-07 18:43:17 (CET)



**Peter Tobias Bergman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:33:32 (CET)



**Linda Viktorin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 08:16:40 (CET)



**Oscar Brun**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 07:51:10 (CET)



**Torgny Holmgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 14:50:04 (CET)



**Magnus Sven-Erik Klasson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:02:03 (CET)



**Joakim Olov Lundin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 07:36:01 (CET)



**Anders Magnus Reinhold Bergqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 13:27:22 (CET)



**Mirza Basic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

75e52cb73428b2429dd8a850673cd568ec99c56954db85c5c51b72569dea9b8688515e7bc01587ee889c04793127fb81ee6293f79d1215eedbd0b5954434c94



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.