

**Årsredovisning  
för  
Brf Södra Lugnet  
769623-6145**

Räkenskapsåret  
2025

Brf Södra Lugnet  
Org. Nr 769623-6145

Styrelsen för Brf Södra Lugnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21/6 2023. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Sanatoriet 1 i Växjö. Föreningen innehar tio lägenheter i två hus samt ett uthyrningsrum. Byggår 1948, ombyggnad 2011–2012. Fastighetsareal ca 2500 m<sup>2</sup> och lägenhetsyta 900 m<sup>2</sup>. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Kronoberg. Föreningen har en underhållsplan men den är inte uppdaterad.

Lägenhetsfördelning: 6 st 3 r.o.k., 3 st 4 r.o.k och 1 st 5 r.o.k. Utöver lägenheter innehar föreningen 1 st hyreslägenhet (1 rum och kokvrå), 20 uthyrningsbara förråd och 10 st carportplatser.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Sara Almqvist (ordförande), Filip Cronqvist, Semir Kolaric, Linda Johansson och suppleant Marcus Svensson.

Under året har det hållits 6 protokollförda styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma.

Vald revisor är Göran Lundell.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

#### **Lån**

Föreningen har tre lån på totalt 6 670 982 kr hos Handelsbanken. Två är rörliga och ett är bundet. Föreningen amorterar 76 000 kr per år.

Lån 1: 2 020 982 kr, huvudförfallodag 2026-09-02 med rörlig ränta (2,53% 2025-12-31)

Lån 2: 2 416 000 kr, huvudförfallodag 2026-09-01 med rörlig ränta (2,60% 2025-12-31)

Lån 3: 2 234 000 kr, huvudförfallodag 2027-09-01 med ränta 2,67%

#### **Medlemsinformation**

Vid årets ingång var det 12 medlemmar och vid årets utgång 12 medlemmar

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Uppföljande radonmätningar sker under 2025-2026. Vi väntar på rapport från inspektion av skyddsrummet som genomfördes 2024. Byte av redovisningsmetod kommer ske kommande räkenskapsår enligt lagkrav.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	895	871	877	808
Resultat efter finansiella poster	153	-22	13	115
Soliditet (%)	58,0	57,3	57,5	57,1
Balansomslutning	16 261	16 199	16 448	16 538

<b>Nyckeltal (kr)</b>	<b>2025</b>
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	722
Skuldsättning per kvadratmeter	5953
Sparande per kvadratmeter	192
Räntekänslighet	10
Energikostnad per kvadratmeter	239
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	7581
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71,0%

<b>Förändring av eget kapital</b>	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	8 800 000			<b>8 800 000</b>
Fond för yttre underhåll	523 882	97 000		<b>620 882</b>
Balanserat resultat	- 18 808	- 22 011	- 97 000	<b>- 137 820</b>
Årets resultat	- 22 011	22 011	153 169	<b>153 169</b>
<b>Totalt</b>	<b>9 283 062</b>	<b>97 000</b>	<b>56 169</b>	<b>9 436 231</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

<i>balanserad vinst</i>	- 137 820
<i>årets vinst</i>	153 169
<b><i>summa balanserat resultat</i></b>	<b>15 349</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

<i>reservering till yttre fond inför byte av redovisningsmetod</i>	- 15 349
<b><i>i ny räkning överföres</i></b>	<b>0</b>
	<b>15 349</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	895 480	871 353
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>895 480</b>	<b>871 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-454 540	-514 272
Personalkostnader		-8 511	-7 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 617	-61 617
Övriga rörelsekostnader		0	-8 799
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-524 668</b>	<b>-592 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>370 812</b>	<b>279 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 062	2 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 705	-304 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 643</b>	<b>-301 339</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>153 169</b>	<b>-22 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>153 169</b>	<b>-22 011</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	15 669 233	15 724 680
Inventarier, verktyg och installationer	5	63 578	69 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 732 811</b>	<b>15 794 428</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 732 811</b>	<b>15 794 428</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 615	12 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 383	20 380
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 998</b>	<b>32 933</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		510 035	384 609
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>510 035</b>	<b>384 609</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>541 033</b>	<b>417 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 273 844</b>	<b>16 211 970</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		8 800 000	8 800 000
Fond för yttre underhåll		620 882	523 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 420 882</b>	<b>9 323 882</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		- 137 820	- 18 808
Årets resultat		153 169	- 22 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 349</b>	<b>- 40 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 436 231</b>	<b>9 283 062</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6,7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 594 982	6 670 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 594 982</b>	<b>6 670 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		76 000	76 000
Leverantörsskulder		5 073	8 449
Skatteskulder		35 860	35 409
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 548	124 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229 481</b>	<b>244 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 260 694</b>	<b>16 198 820</b>

## Kassaflödesanalys

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	370 812	279 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: Avskrivningar, avyttring av inventarie	61 617	70 416
Erhållen ränta	1 062	2 810
Erlagd ränta	-218 705	-304 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>214 786</b>	<b>48 405</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	1 935	15 714
Ökning av rörelseskulder	-15 295	12 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>201 426</b>	<b>77 066</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-164 750
Försäljning av inventerier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-164 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-76 000	-76 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>125 426</b>	<b>-163 684</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>384 609</b>	<b>548 293</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>510 035</b>	<b>384 609</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan.

#### Fodringar

Fodringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

Inventarier 5-25 år

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>895 480</b>	<b>871 353</b>
<i>Årsavgifter</i>	635 651	617 125
<i>Hushållsel</i>	28 368	29 809
<i>Hysesintäkter hyreslägenhet</i>	49 126	43 848
<i>Hysesintäkter förråd</i>	141 537	129 095
<i>Hysesintäkter carport</i>	36 000	28 084
<i>Övriga ersättningar och intäkter</i>	4 798	23 391

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för vatten, avlopp, sophämtning, snöröjning, värme, reparation och underhåll av fastigheten, fastighetsskatt, fastighetsförsäkringspremie, fastighetsskötsel och förvaltning, styrelsearvodet, ersättning till revisor, medlemskap i Bostadsrätterna samt bankkostnader.

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>291 724</b>	<b>280 080</b>
<i>Värme</i>	175 695	171 922
<i>El</i>	62 768	58 186
<i>Sophantering</i>	22 561	16 856
<i>Vatten och avlopp</i>	28 956	33 116
<i>Sotning</i>	1 744	0
<b>Teknisk och ekonomisk förvaltning</b>	<b>52 201</b>	<b>56 557</b>
<i>Snöröjning</i>	14 315	15 382
<i>Fastighetsskötsel</i>	22 102	26 178
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	14 785	13 998
<i>Revisor</i>	999	999
<b>Reparation och underhåll</b>	<b>43 646</b>	<b>112 229</b>
<b>Övriga kostnader</b>	<b>66 970</b>	<b>65 407</b>
<b>Summa</b>	<b>454 540</b>	<b>514 272</b>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 365 000	16 365 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 365 000</b>	<b>16 365 000</b>
Ingående avskrivningar	- 640 320	- 584 873
Årets avskrivningar	- 55 447	- 55 447
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 695 767</b>	<b>- 640 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 669 233</b>	<b>15 724 680</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>9 989 000</b>	<b>9 989 000</b>
<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	115 450	125 449
Inköp	0	0

Avyttring torfskåp		- 9 999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 450</b>	<b>115 450</b>
Årets avskrivningar	- 6 170	- 4 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 51 872</b>	<b>- 45 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 578</b>	<b>69 748</b>

<b>Not 6 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

---

<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>	<b>304 000</b>	<b>304 000</b>
---	----------------	----------------

<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>6 290 982</b>	<b>6 366 982</b>
---	------------------	------------------

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

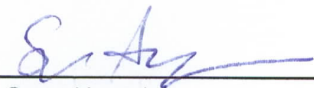
---

<i>Fastighetsinteckning</i>	<b>7 545 000</b>	<b>7 545 000</b>
-----------------------------	------------------	------------------


Brf Södra Lugnet  
Org. Nr 769623-6145

Växjö 2026-02-25

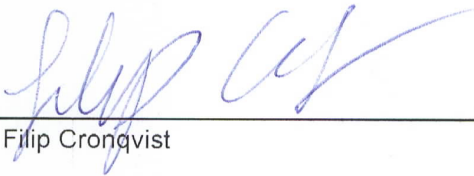
Upprättande datum: 2026-02-17



Sara Almqvist  
Ordförande



Linda Johansson



Filip Cronqvist



Semir Kolaric

## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Lugnet, organisationsnummer .769623-6145, och för verksamhetsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

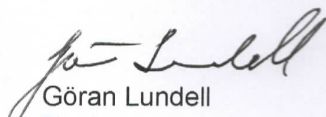
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i i mindre företag. Årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Årets resultat är – 153 168,94kr. Kassa och bank uppgår till 510 035,32 kr.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för verksamhetsåret 2025 samt förslag till vinstdisposition.

Växjö den 15 mars 2026

  
Göran Lundell  
Revisor