

Årsredovisning

för

BRF LUGNET

763500-0537

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF LUGNET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lugnet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Lugnet är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-12-13.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

12 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Ari Räisänen	Ordförande
Felix Rydén	Ledamot
Maja Björklund	Ledamot
Ninna Larsson	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Linn Hansen

Valberedning
Maud Enehed

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ale Nol 3:155. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Ale kommun. Adresser: Egnahemsvägen 15 A & 15 B. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	1	29
1	1	40
8	2	51,5
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>51,5</u>
12		561,5

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interestä AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari har föreningen ny förvaltare. Det är nu Interesta AB som anlitas istället för SBC.

I januari slutfördes också byte av taket.

Vi har haft 2 städdagar under året, där vårens den 23 mars främst ägnades åt att sopa grus, samt beskära ett par av buskarna. Höstens hölls 18 oktober då fokus var att kratta ihop nedfallna löv.

Under året har 2 lägenheter sålts och vi har fått nya medlemmar. I lägenhet 10 har Olof Lindgren flyttat ut och ny ägare där är Oliver Hillebjer. Lägenhet 12 har lämnats av Hanna Bendz och nya ägare är Anna och Daniel Rinnemo, i lägenheten bor dottern Ellen.

Årsstämman hölls den 13 juni. I samband med det avgick ordförande Hanna Bendz och ledamot Olof Lindgren. Till styrelse valdes Ari Räisänen (ordförande), Maja Björklund (ledamot), Ninna Larsson (ledamot) och Felix Rydén (nyvald ledamot). Ninna och Felix tar över fakturahanteringen från Hanna och Maja. Ny revisor är Linn Hansen.

1 andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen. Det är lägenhet 11 som ägs av Maja och Kristina Björklund.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balkongtak återställs för de lägenheter som blev av med sitt i samband med takbyte. Enligt underhållsplan ska träden hamlas, men styrelsen kommer ev skjuta på detta till nästa år.

Vi ser även över inköp av ny torktumlare.

Städdagar, 1 gång på våren och 1 gång på hösten.

Årsstämma är planerad till 14 juni.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett positivt resultat om 49 199 kr. Sedan tidigare finns dock en ansamlad förlust om 1 888 886 kr.

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat över tid kan variera och periodvis vara negativt, utan att detta nödvändigtvis påverkar föreningens likviditet. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomiska situation och bedömer att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivåer, är tillräckligt för att täcka såväl löpande driftskostnader och planerat underhåll som avtalsenliga amorteringar på föreningens lån.

De redovisningsmässiga avskrivningarna påverkar resultatet men inte kassaflödet, vilket innebär att föreningen kan uppvisa redovisningsmässiga förluster trots en i övrigt stabil ekonomi. Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att någon väsentlig höjning av avgifterna inte är nödvändig i nuläget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	566	450	435	411	406
Resultat efter finansiella poster	49	-1 008	-133	478	-606
Soliditet (%)	-73,5	-73,8	-26,4	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	96,1	91,6	85,9	-66,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 001	802	774	732	722
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 221	3 691	3 823	3 178	3 287
Räntekänslighet (%)	6,2	5,6	6,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	129	247	111	86
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	140	-21	165	-1 419

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	286 363	0	-864 007	-1 008 271	-1 585 915
Avsättning till underhållsfond,		16 608	-16 608		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 008 271	1 008 271	0
Årets resultat				49 199	49 199
Belopp vid årets utgång	286 363	16 608	-1 888 886	49 199	-1 536 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 888 886
årets vinst	49 199
	-1 839 687

behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond enl. ek. plan	17 112
i ny räkning överföres	-1 856 799
	-1 839 687

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		566 201	450 052
Övriga intäkter		0	1 150
		566 201	451 202
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	2	0	-1 063 269
Fastighetsavgift/skatt	3	-17 112	-16 608
Driftskostnader	4	-203 930	-217 551
Administrationskostnader	5	-102 364	-45 554
Personalkostnader	6	-5 125	2 200
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 800	-45 216
		-403 331	-1 385 998
Rörelseresultat		162 870	-934 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	2 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 750	-75 766
		-113 671	-73 475
Resultat efter finansiella poster		49 199	-1 008 271
Resultat före skatt		49 199	-1 008 271
Årets resultat		49 199	-1 008 271

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

1 773 387

1 848 187

1 773 387

1 848 187

Summa anläggningstillgångar

1 773 387

1 848 187

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

14 448

11 507

Övriga fordringar

1 413

11 715

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 833

21 892

30 694

45 114

Kassa och bank

287 053

254 326

Summa omsättningstillgångar

317 747

299 440

SUMMA TILLGÅNGAR

2 091 134

2 147 627

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	269 755	269 755
Förlagsinsatser	0	16 608
Fond för yttre underhåll	33 216	0
	302 971	286 363

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 888 886	-864 007
Årets resultat	49 199	-1 008 271
	-1 839 687	-1 872 278
Summa eget kapital	-1 536 716	-1 585 915

Avsättningar

Övriga avsättningar	23 326	23 326
Summa avsättningar	23 326	23 326

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	1 417 673	1 485 151
Summa långfristiga skulder		1 417 673	1 485 151

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 075 684	1 028 206
Leverantörsskulder	39 959	1 136 407
Aktuella skatteskulder	-16 313	295
Övriga skulder	17 112	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 409	60 157
Summa kortfristiga skulder	2 186 851	2 225 065

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 091 134

2 147 627

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	162 870	-934 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	74 800	45 216
Erhållen ränta	79	2 291
Erlagd ränta	-104 432	-75 766
Betald inkomstskatt	-6 306	-251

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

127 011 -963 306

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 941	-11 507
Förändring av kortfristiga fordringar	7 059	41 650
Förändring av leverantörsskulder	-1 096 448	1 048 508
Förändring av kortfristiga skulder	-1 010 160	29 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 975 479	144 664

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 008 206	-111 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 008 206	-111 468

Årets kassaflöde

32 727 33 196

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	254 326	221 130
Likvida medel vid årets slut	287 053	254 326

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar bolaget årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare har bolaget tillämpat BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

De huvudsakliga skillnaderna mellan tidigare tillämpade principer enligt K2 och nu tillämpade principer enligt K3 avser följande områden komponentindelning och komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar, bedömning av nyttjandeperioder för anläggningstillgångar, periodisering och klassificering av vissa poster.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	30
-El inkl. stammar	50
-Tak	30
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Entréer, miljörum, trapphus	30
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	543 614	433 680
Hysesintäkter garage & parkeringsplatser	18 300	16 080
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	0	294
Öresutjämning	-25	-2
	566 005	450 052

I årsavgiften ingår: el, vatten och värme.

Not 2 Planerat underhåll

	2025	2024
Installationer	0	4 981
Tak	0	1 058 288
	0	1 063 269

Not 3 Fastighetsavgift/Skatt

	2025	2024
Fastighetsskatt	17 112	16 608
	17 112	16 608

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	87 393	87 695
Värme	0	14 899
Vatten och avlopp	64 904	57 285
Sophämtning	17 703	19 198
Snöröjning och halkbekämpning	0	3 188
OVK	0	13 501
Vägförening	14 000	14 000
Reparation och underhåll av fastighet	7 111	7 785
Företagsförsäkring	12 819	0
	203 930	217 551

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Programvaror	4 270	0
Styrelsearvode som inte är lön	0	-7 000
Ersättning till revisor	1 300	0
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	10 530	39 793
Övriga förvaltningskostnader	8 750	0
Övriga externa tjänster	0	12 273
Redovisningstjänster	39 064	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Bankkostnader	6 050	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	30 929	0
	102 363	45 554

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	3 900	0
Arbetsgivareavgift	1 225	-2 200
	5 125	-2 200
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 125	-2 200

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 292 900	2 292 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 292 900	2 292 900
Ingående avskrivningar	-444 713	-444 713
Årets avskrivningar	-74 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-519 513	-444 713
Utgående redovisat värde	1 773 387	1 848 187
Bokfört värde byggnader	4 342 000	3 902 000
Bokfört värde mark	1 362 000	1 634 000
	5 704 000	5 536 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 006215	3,07	2026-01-30	243 250	245 000
Handelsbanken 138781	2,81	2026-12-30	1 080 000	0
Handelsbanken 120931	3,68	2030-10-30	436 250	440 000
Handelsbanken 655774	1,54	2026-03-01	355 000	355 000
Handelsbanken 755261	2,98	2027-03-30	367 500	375 000
Handelsbanken 839966	3,32	2026-03-05	284 250	284 250
Handelsbanken 844152	4,15	2026-03-30	113 184	213 184
Handelsbanken 890571	2,07	2028-09-30	213 435	213 435
Handelsbanken 947532	4,53	2027-04-30	386 314	387 488
			3 479 183	2 513 357
Kortfristig del av långfristig skuld			2 075 684	1 028 206

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 3 365 999 kr.

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten NOL 3:155, kommun Ale	3 594 000	2 676 000
	3 594 000	2 676 000

Årsredovisningen beslutades den 25 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ari Räisänen
Ordförande

Ninna Larsson

Maja Björklund

Felix Rydén

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

Linn Hansen
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Lugnet, räkenskapsåret 2025

Till föreningsstämman i Lugnets bostadsrättsförening, org.nr 763500-0537.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Min granskning har skett enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i den omfattning som följer av föreningens storlek och redovisningens art. Jag har inte gjort någon fullständig revision enligt god revisionssed för auktoriserade revisorer, utan har utfört min granskning i egenskap av lekmannarevisor. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Anmärkning

Vid föregående års revision noterades avsaknad av underhållsplan, vilken nu har upprättats. Det noterades även att fonden för yttre underhåll var mycket låg – 16 608 kr – och att ett långsiktigt riktvärde bör vara 200 000–340 000 kr. Under 2025 avsattes 17 112 kr till fonden. Fortsätter avsättning i motsvarande takt är riktvärdet uppnått inom 10 år.

Styrelsens ansvar för förvaltningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Gällande förvaltningen har styrelsens ledamöter enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Göteborg 2026-05-25

Linn Hansen
Extern revisor

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende