



Årsredovisning 2025

Brf Lugnet 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Lugnet 1 med säte i Linköping org.nr. 769637-7790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Industribyggnaden 1	2021-01-01	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 099
Totalt 55 objekt		4 099

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 13 st 3 rok, 13 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Industrifastigheten GA:1	G:A		1 / 100	Sprinkleranläggning
Linköping Industrifastigheten GA:2	G:A		15 / 100	Dagvattenanläggning
Linköping Industrin GA:1	G:A		59 / 927	Sopsug med ledningar m. M.
Linköping Industribyggnaden GA:1	G:A		64 / 100	Innergård

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Ekbäck	Ordförande	2025-07-08	
Johan Ekbäck	Ledamot	2024-06-25	2025-07-08
Johannes Myrlander	Ordförande	2023-10-30	2025-07-08
Jan Cedergren	Ledamot	2024-06-25	
Lena Elvek	Ledamot	2025-07-08	
Amelia Habibovic Idmalm	Ledamot	2024-11-20	2025-07-08
Viktor Norman	Ledamot	2025-07-08	
Adela Mrkaljevic	Ledamot	2023-10-30	2025-07-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Elvek och Jan Cedergren.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jan Cedergren, Johan Ekbäck, Lena Elvek och Viktor Norman.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Konrad Sundström och Marika Widenqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Ingen förändring av årsavgiften f om 2026-01-01 har beslutats. I årsavgiften ingår vatten och värme. Föreningen har f om 2026-02-01 ett gemensamt avtal för bredband som också ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsens arbete

Bostadsrättsföreningen Lugnet 1 höll sin ordinarie föreningsstämma den 3:e juni 2025. I samband med detta valdes ny ordförande samt två nya ledamöter in i styrelsen.

Under året har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt för att främja föreningens intressen och skapa en trivsamt och välfungerande boendemiljö för medlemmarna. Totalt har sju styrelsemöten hållits, där viktiga frågor har diskuterats och beslut fattats för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och utveckling.

Styrelsen undersökte även möjligheter för gemensamt Internetavtal åt föreningen och beslutade att teckna ett sådant avtal i december 2025 (med start februari 2026).

Ekonomi

Styrelsen har tillsammans med ekonom och underhållsstrateg på HSB sett över föreningens ekonomi ihop med framtida renoverings och investeringsbehov. Kontentan är att föreningen har en sund ekonomi och årsavgiften bör kunna hållas stabil de närmaste åren.

Underhåll och renovering

Mindre vattenintrång i källarförrådsutrymmen, efter omfattande regn, har åtgärdats genom injektering.

Medlemsaktiviteter

I november hölls en medlemsträff för information och umgänge på Don Luigi.

Miljö och hållbarhet

Gemensamhetsanläggning för sophantering godkändes på föreningsstämman.

Arbete med att verifiera vår miljöbyggnadscertifiering har pågått under höst/vinter. Detta innebar bl.a. att radonmätning behövde utföras.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Spolning av stammar är planerat till 2026 för att förebygga problem med vattenavlopp.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	328	239	182	174	42
Skuldsättning, kr/kvm	11 639	11 927	11 993	12 048	12 103
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 639	11 927	11 993	12 048	12 103
Räntekänslighet, %	12	12	17	18	111
Energikostnad, kr/kvm	130	120	121	180	13
Årsavgifter, kr/kvm	936	954	720	654	109
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	949	965	734	666	110
Nettoomsättning, tkr	3 867	3 870	2 968	2 730	451
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 152	-1 551	-1 735	-1 767	-241
Soliditet, %	76	76	76	76	76

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader vilket är förväntat av en nyproducerad förening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 340 745 kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 140 000	0	0	159 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	476 325	0	107 125	583 450
S:a bundet eget kapital, kr	159 616 325	0	107 125	159 723 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 220 241	-1 550 957	-107 125	-5 878 323
Årets resultat, kr	-1 550 957	1 550 957	-1 151 955	-1 151 955
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 771 198	0	-1 259 080	-7 030 278
S:a eget kapital, kr	153 845 127	0	-1 151 955	152 693 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 875 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 771 198
Årets resultat, kr	-1 151 955
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 030 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 030 278

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 867 216	3 869 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 670	7 510
Summa Rörelseintäkter		3 891 886	3 877 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 280 963	-1 230 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 713	-59 819
Personalkostnader	Not 6	-30 379	-30 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 479 272	-2 479 269
Summa Rörelsekostnader		-3 838 326	-3 800 229
Rörelseresultat		53 560	77 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 213	50 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 225 728	-1 678 434
Summa Finansiella poster		-1 205 515	-1 628 094
Resultat efter finansiella poster		-1 151 955	-1 550 957
Resultat före skatt		-1 151 955	-1 550 957
Årets resultat		-1 151 955	-1 550 957

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	197 895 718	200 374 990
Summa Materiella anläggningstillgångar		197 895 718	200 374 990
Summa Anläggningstillgångar		197 895 718	200 374 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 059 382	2 043 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 024	56 974
Summa Kortfristiga fordringar		2 069 406	2 100 290
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 100 000	0
Summa Omsättningstillgångar		3 169 406	2 100 290
Summa Tillgångar		201 065 124	202 475 280

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	159 140 000	159 140 000
Fond för yttre underhåll	583 450	476 325
Summa Bundet eget kapital	159 723 450	159 616 325

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 878 323	-4 220 241
Årets resultat	-1 151 955	-1 550 957
Summa Ansamlad förlust	-7 030 278	-5 771 198

Summa Eget kapital	152 693 172	153 845 127
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	33 072 000	47 709 000
Summa Långfristiga skulder		33 072 000	47 709 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 637 000	225 000
Leverantörsskulder		154 244	127 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 063	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	504 645	568 914
Summa Kortfristiga skulder		15 299 952	921 153

Summa Skulder		48 371 952	48 630 153
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		201 065 124	202 475 280
--------------------------------	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	53 560	77 137
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 479 272	2 479 269
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 479 272	2 479 269
Erhållen ränta	15 782	55 215
Erlagd ränta	-1 328 539	-1 754 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 220 075	857 583
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 060	59 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 610	-151 042
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	120 670	-91 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 340 745	766 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-1 225 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-1 225 000
Årets kassaflöde	1 115 745	-458 978
Likvida medel vid årets början	2 015 382	2 474 360
Likvida medel vid årets slut	3 131 128	2 015 382

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

00-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	875 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 835 224	3 835 224
	Övriga primära intäkter	31 992	34 631
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 867 216	3 869 855
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 867 216	3 869 855

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 670	7 510
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 670	7 510
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-476 465	-526 347
	Reparationer	-48 710	-27 067
	Planerat underhåll	-16 875	-30 675
	El	-109 450	-102 726
	Uppvärmning	-302 082	-268 222
	Vatten	-121 470	-110 359
	Sophämtning	0	-274
	Fastighetsförsäkring	-74 992	-69 995
	Kabel-TV och bredband	-1 003	-1 100
	Övriga driftkostnader	-129 916	-93 622
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 280 963	-1 230 389
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 160	-19 289
	Extern revision	-16 750	-16 250
	Föreningsverksamhet	-17 640	-22 620
	Övriga förvaltningskostnader	-1 163	-1 660
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 713	-59 819
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-21 000	-23 400
	Sociala avgifter	-5 879	-7 352
	Övriga personalkostnader	-3 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 379	-30 752

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 479 272	-2 479 269
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 479 272	-2 479 269
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 580 800	166 580 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 645 200	41 645 200
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	208 226 000	208 226 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 851 010	-5 371 741
	Årets avskrivningar	-2 479 272	-2 479 269
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 330 282	-7 851 010
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 895 718	200 374 990
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	114 600 000	115 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 609 000	49 609 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 609 000	49 609 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 031 128	2 015 382
	Övriga fordringar	28 254	27 934
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 059 382	2 043 316

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 431	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 593	56 974
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 024	56 974

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 100 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 100 000	0

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,50%	2026-10-30	14 637 000	225 000
Stadshypotek	2,57%	2027-10-30	16 536 000	0
Stadshypotek	2,61%	2028-10-30	16 536 000	0
			47 709 000	225 000

Långfristig del	33 072 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 637 000
Kortfristig del	14 637 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	225 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 063	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 063	0

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	287 636	312 228
	Upplupna räntekostnader	101 875	204 686
	Övriga upplupna kostnader	115 134	52 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	504 645	568 914

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen:
Linköping 2026-03-31

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lugnet 1, org.nr. 769637-7790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugnet 1 för räkenskapsåret 2025.

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 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lugnet 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Ekbäck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:53:43



Jan Cedergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 09:49:11



Lena Elvek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:18:38



Viktor Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 22:17:20



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:00:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:00:21



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.