



# Årsredovisning 2021



## Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden

Org nr 769634-0871

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden i Stockholm kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågdalen 2 i Stockholm kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 116 bostadsrätter samt två lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 9 118 kvm och lokalarean (LOA) är ca 1 834 kvm inklusive garage.

Föreningen har 59 parkeringsplatser och 3 mc-platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

31 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar;

GA:1, gård med planteringar, lekanordningar, sittmöbler, gångvägar, trappor med räcken och stängsel, belysning samt dagvattenanläggning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 11654/21766.

Förvaltning sker genom delägarförvaltning. GA:2, sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Förvaltning sker genom samfällighetsförening.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Butik servering	ja	92	240228
Butik	ja	72	220930

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Leif Halvorsen Peter Hales Roger Nyman Ulrika Ödman Gustafsson
Suppleanter	Måns Jungner Victoria Carlsson Kristina Hallberg Carolina Forsgren Fredblad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (nio) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid stämman valdes följande personer till valberedning:

Philip Milanius  
Christoffer Lundström

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2 PBB. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Styrelsens förslag är att avsätta 74 kr/kvm BOA och LOA enligt upprättad underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 26 juni 2018.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetens värdeår är 2019.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler och garage.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Garantibesiktningar har genomförts.
- Åtgärder garantipunkter har påbörjats före årsskiftet, förseningar på grund av Covid.
- Extraamortering 2 Mkr enligt stämmobeslut
- Utredning utökning av elbilspplatser inte klart 2021, men arbetet har fortsatt 2022.
- Beslut att höja årsavgifterna med 8% 2022 för att täcka de öka driftkostnaderna.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avgifter	5 106 192	5 106 080
Hyror och övriga intäkter	2 397 091	2 487 439
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-5 106 081</u>	<u>-5 996 699</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	2 397 202	1 596 820
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-272 974	-26 523 090
Inbetalningar av medlemsinsatser	57 655	19 427 376
Årets amortering	-2 900 000	-900 000
Förändring likvida medel	-718 117	-6 398 894
Likvida medel vid årets början	4 286 556	10 685 450
Likvida medel vid årets slut	3 568 439	4 286 556

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 189 (184) medlemmar. Under året har 23 (35) medlemmar tillträtt samt 18 (elva) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 14 (17) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	7 503	7 594	1 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 598	-872	-281
Soliditet (%)	82,7	82,3	79,2
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 397	3 123	717
Fastighetslån/kvm, kr	15 461	15 779	15 878
Årsavgifter/kvm, kr	560	560	560

År 2019 speglar perioden 1 oktober - 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	410 548 133	273 739 212	94 210	-350 553	-872 077	<b>683 158 925</b>
Ökning av insatskapital	57 655					<b>57 655</b>
Disposition av föregående års resultat:			687 000	-1 559 077	872 077	<b>0</b>
Årets resultat					-1 597 797	<b>-1 597 797</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>410 605 788</b>	<b>273 739 212</b>	<b>781 210</b>	<b>-1 909 630</b>	<b>-1 597 797</b>	<b>681 618 783</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 909 630
årets förlust	-1 597 797
	<b>-3 507 427</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	687 000
i ny räkning överföres	-4 194 427
	<b>-3 507 427</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 503 242	7 593 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 503 242</b>	<b>7 593 519</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 273 880	-2 647 666
Övriga externa kostnader	4	-332 796	-341 042
Personalkostnader	5	-121 439	-45 000
Avskrivningar		-3 995 000	-3 995 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 723 115</b>	<b>-7 028 708</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-219 872</b>	<b>564 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 377 966	-1 436 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 377 925</b>	<b>-1 436 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 597 797</b>	<b>-872 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 597 797</b>	<b>-872 077</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	820 307 000	824 302 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>820 307 000</b>	<b>824 302 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>820 307 000</b>	<b>824 302 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 092	0
Övriga fordringar	7	3 926 129	5 487 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 866	90 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 066 087</b>	<b>5 578 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 066 087</b>	<b>5 578 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>824 373 087</b>	<b>829 880 056</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 345 000	684 287 345
Fond för yttre underhåll		781 210	94 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>685 126 210</b>	<b>684 381 555</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 909 630	-350 553
Årets resultat		-1 597 797	-872 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 507 427</b>	<b>-1 222 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>681 618 783</b>	<b>683 158 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	99 062 500	121 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 062 500</b>	<b>121 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	41 912 500	21 900 000
Leverantörsskulder		208 963	190 496
Skulder till entreprenör		0	400 873
Skatteskulder		289 220	907 868
Övriga skulder	10	326 430	296 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	954 691	1 050 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 691 804</b>	<b>24 746 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>824 373 087</b>	<b>829 880 056</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 106 192	5 106 080
Hyror lokaler	417 748	429 790
Hyror garage	1 424 400	1 417 200
Fastighetsskatt	37 052	37 052
Elavgifter	380 495	216 294
Vatten	128 874	77 468
Hyra förråd	4 500	0
Andrahandsupplåtelse	3 982	8 994
Ersättning hävningslägenheter	0	300 641
	<b>7 503 243</b>	<b>7 593 519</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	368 698	408 353
Trädgårdsskötsel	55 941	43 876
Städkostnader	5 561	31 189
Hyra av entrémattor	37 481	0
Snöröjning/sandning	71 871	14 033
Hisservice/besiktning	44 583	38 584
Systematiskt brandskyddsarbete	2 200	8 800
Portar	12 000	28 252
Besiktningkostnader	13 703	2 814
Gemensamhetsanläggning	157 280	205 071
Reparationer	310 272	118 345
Trädgård och utemiljö	10 813	714
Planerat underhåll	92 356	83 596
Fastighetsel	952 955	550 794
Uppvärmning	557 150	660 824
Vatten och avlopp	193 180	135 080
Avfallshantering	123 747	107 602
Försäkringskostnader	76 316	60 442
Bredband	142 295	90 595
Förbrukningsinventarier	44 289	10 832
Förbrukningsmaterial	1 189	47 870
	<b>3 273 880</b>	<b>2 647 666</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	146 170	143 050
Datorkommunikation	6 988	5 842
Hemsida	10 337	8 218
Föreningsgemensamma kostnader	19 173	23 570
Revisionsarvode	26 784	20 229
Ekonomisk förvaltning	91 408	89 373
Konsultarvoden	4 905	0
Juridisk konsultation	0	20 046
Övriga poster	27 031	30 714
	<b>332 796</b>	<b>341 042</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	35 000
Sociala avgifter	26 239	10 000
	<b>121 439</b>	<b>45 000</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>398 295 000</b>	<b>398 295 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 993 000	-998 000
Årets avskrivningar	-3 995 000	-3 995 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 988 000</b>	<b>-4 993 000</b>
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>431 000 000</b>	<b>431 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>820 307 000</b>	<b>824 302 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	240 010 000	240 010 000
Taxeringsvärden mark	187 461 000	187 461 000
	<b>427 471 000</b>	<b>427 471 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	357 690	1 200 832
Avräkningskonto förvaltare	3 568 439	4 286 556
	<b>3 926 129</b>	<b>5 487 388</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	28 028	20 260
Ekonomisk förvaltning	23 015	22 113
Avfallshantering, sopsug	40 503	39 320
Hemsida	4 384	4 487
Boappa	5 000	4 488
Bredband	12 936	0
	<b>113 866</b>	<b>90 668</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,58	2022-09-28	19 000 000	21 000 000
SEB	0,94	2022-09-28	22 162 500	22 312 500
SEB	1,00	2023-09-28	57 325 000	57 625 000
SEB	1,11	2024-09-28	42 487 500	42 937 500
Avgår kortfristig del av lån			-41 912 500	-21 900 000
			<b>99 062 500</b>	<b>121 975 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 41 162 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr varav 150 000 kr ingår i lån som förfaller

### Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositionsavgifter	205 000	205 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	31 250	31 250
Mervärdesskatt	12 904	9 779
Personalskatt och sociala avgifter	27 276	0
	<b>326 430</b>	<b>296 029</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	7 574	7 667
Styrelsearvoden	43 900	39 800
Sociala avgifter	11 544	11 544
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	193 288	72 452
Fjärrvärme	82 726	80 888
Hyra av entrémattor	3 650	0
Avfallskostnader	0	3 051
Vatten- och avlopp	37 642	138 779
Snöröjning	3 500	0
Serviceavtal porttelefoner	4 000	4 000
Förutbetalda avgifter och hyror	552 867	678 684
	<b>954 691</b>	<b>1 050 865</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	<b>145 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

Stockholm den

Roger Nyman

Peter Hales

Leif Halvorsen

Ulrika Ödman Gustafsson

Carolina Forsgren Fredblad  
Underskrift i egenskap av styrelsesuppleant.

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Lugnet\_i\_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-29 17:20:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Leif Halvorsen (19480401XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 19:15:21
 ROGER NYMAN (19670718XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 14:42:47
 Peter Hales (19820917XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 14:04:55
 ULRIKA ÖDMAN GUSTAFSSON (19661008XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 13:44:26
 CAROLINA FORSGREN FREDBLAD (19870222XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 14:22:22
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-04-29 17:20:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Lugnet\_i\_Sjöstaden.pdf (254321 byte)

E1BC38AADE76B8320629AB5643B904B317CB9589CA76150C107C04A6675C61F2C3A2E22356271514C115  
0D0FB1B1C5E5826D574F7C15F7AFEC7D9E28B607A327

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support