

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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.

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	46 st
4 rok	22 st
5 rok	6 st

Föreningen har också en gästlägenhet att nyttja.

Parkering/Garage

Föreningen förfogar över 54 bilburar (varav 20 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
OVK (godkänd)	2017
Stamspolning	2015

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 171 st

Medlemmar vid årets utgång 170 st

Under året har 7 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Tord Pålsson	Ordförande
Linda Viktorin	Kassör
Tove Carlsson	Ledamot
Magnus Klasson	Ledamot
Tapani Mattus	Ledamot
Sara Rossander	Ledamot
Alex Sy	Ledamot
Anders Bergqvist	Ledamot
Stina Öberg	Ledamot

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor, BDO

Valberedning

Madeleine Cassel Sammankallande
Mariusz Kalinowski
Josefin Briland

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 12:e juni 2022. Plats BRFs uthyrningslokal Rorgängargatan 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Trall har bytts på terrasser. Två terrasser återstår.
- Höjdnivån har justerats på markbrunnar på innergården
- Batteriuppbäckning för låssystemet Aptus har uppdaterats
- Bokningstavlan för tvättstuga Båtbyggargatan 62 har bytts ut.
- Stosar på taket har bytts.
- Monterat påkörningsskydd för element i cykelrum och barnvagnsrum
- Lagat och öppnat sopnedkastet Båtbyggargatan 48.
- Bytt expansionskärl och installerat avgasare till expansionskärlet.
- Armaturer i trappuppgångarna Rorgängargatan 4 och 6, samt Båtbyggargatan 48 har bytts ut.
- Takarmaturerna i garaget har ersatts av mer energisnål LED-belysning.
- Armaturer i passager till garaget har bytts ut.
- Golvet i inslussningsytan till garaget har målats.
- Statusbesiktning har gjorts av hyreslägenheterna, där bland annat Kyl/frys har bytts ut.
- Installation av laddstolpar på ytterligare 30 platser i garaget påbörjades.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -3,1 miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med 2021 då resultatet var -1,7 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till att resultatet är 1,4 miljoner kronor lägre än föregående år är ökade kostnader kring reparationer och underhåll, bland annat vad gäller föreningens värmeanläggning samt målning av trapphus och byte av trall på terrasserna. Föreningen har även fått en förhöjd kostnad för tomträttsavgälden. Tack vare omförhandling som gjordes 2021 av föreningens lån minskade dock årets räntekostnader jämfört med föregående år. Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 3,7 miljoner kronor) uppgår till 0,9 miljoner kronor.

Den finansiella ställningen är fortsatt god trots oroligheter i omvärlden. Likvida medel på bankkonto uppgick vid årets slut till 9,5 miljoner kronor, vilket är en ökning med 0,5 miljoner kronor från föregående år. Kassaflödet är således positivt.

Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har skett under året och inga höjningar planeras för 2023, detta trots att tomträttsavgälden till Stockholms kommun kommer att öka gradvis över de kommande åren till dess att avgälden är dubbelt mot vad den var 2020, samt att räntekostnaderna kommer att öka mot slutet av året då samtliga lån löper ut och skall omförhandlas.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 118 610 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 454 061	9 316 974	9 447 524	9 402 358
Resultat efter finansiella poster	-3 074 202	-1 766 972	-4 157 101	-2 214 916
Soliditet (%)	75,60	75,99	75,31	75,63
Genomsnittlig årsavg/kvm br yta	781	781	781	781
Lån/kvm br yta	8 415	8 415	8 747	8 747

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	3 747 631	-22 192 697
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 094 600	-1 094 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-398 663	398 663
Årets resultat				-3 074 202
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	4 443 568	-25 962 836

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-22 888 634
Årets resultat	-3 074 202
	-25 962 836
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	1 427 583
Ianspråktagande yttre fond	-1 374 735
Balanseras i ny räkning	-26 015 684
	-25 962 836

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 454 061	9 316 974
Summa rörelseintäkter		9 454 061	9 316 974
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 427 509	-6 560 905
Styrelsearvoden m.m.		-152 447	-152 447
Avskrivningar	4, 5	-3 660 700	-3 688 465
Summa rörelsekostnader		-12 240 656	-10 401 817
Rörelseresultat		-2 786 595	-1 084 843
Finansiella poster			
Ränteintäkter		33 463	13 943
Räntekostnader		-321 070	-696 072
Summa finansiella poster		-287 607	-682 129
Resultat efter finansiella poster		-3 074 202	-1 766 972
Resultat före skatt		-3 074 202	-1 766 972
Årets resultat		-3 074 202	-1 766 972

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	309 985 657	313 545 229
Inventarier, verktyg och installationer	5	560 985	662 113
Pågående om-och tillbyggnad	6	691 299	0
Summa materiella anläggningstillgångar		311 237 941	314 207 342

Summa anläggningstillgångar

2022-12-31

2021-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	2 793	8 264
Övriga fordringar	28 603	5 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	803 581	769 605
Summa kortfristiga fordringar	834 977	783 391

Kassa och bank

Kassa och bank	9 471 320	8 931 217
Summa kassa och bank	9 471 320	8 931 217

Summa omsättningstillgångar

10 306 297

9 714 608

SUMMA TILLGÅNGAR

321 544 238

323 921 950

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**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

264 607 551

4 443 568

269 051 119

-22 888 634

-3 074 202

-25 962 836

243 088 283

0

0

76 000 000

1 153 395

26 576

66 819

1 209 165

78 455 955

321 544 238

264 607 551

3 747 631

268 355 182

-20 425 725

-1 766 972

-22 192 697

246 162 485

76 000 000

76 000 000

0

601 356

19 208

-7 344

1 146 245

1 759 465

323 921 950

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).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Förbättringsarbeten

10-25

Maskiner och inventarier

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****2022****2021**

Hysesintäkter bostäder

663 533

663 533

Hysesintäkter lokaler

410 563

396 887

Hysesintäkter garage och parkering

1 068 029

1 061 944

Årsavgifter

7 055 337

7 055 337

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

19 488

32 730

Hysesintäkt föreningslokal

57 500

23 000

Produktion el

10 400

4 952

Övrigt

48 575

13 396

Elintäkter laddstolpar

26 733

0

Försäkringsersättning

93 903

65 195

9 454 061

9 316 974

Not 3 Övriga externa kostnader**2022****2021**

Reparationer

1 396 166

1 202 767

Underhåll

1 374 736

398 663

El

462 473

415 190

Fjärrvärme

1 051 801

1 021 136

Vattenavgifter

278 455

256 220

Sophämtning

349 330

316 336

Fastighetsförsäkring

267 165

256 834

Tomträttsavgäld

1 527 000

1 223 000

Kabel-tv

33 131

32 240

Bredband

108 820

95 939

Förvaltningsarvode

357 786

357 958

Övrig drift

766 612

622 986

Fastighetsskatt

294 814

267 874

Revisionsarvode

26 720

31 723

Övrig administration

132 500

62 039

8 427 509

6 560 905

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-31 069 654	-27 493 449
	Årets avskrivningar	-3 559 572	-3 576 205
	Utgående avskrivningar	-34 629 226	-31 069 654
	Redovisat värde	309 985 657	313 545 229
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	262 861 000	190 663 000
	Byggnader	213 000 000	174 200 000
		475 861 000	364 863 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 122 482	1 122 482
	Utgående anskaffningsvärden	1 122 482	1 122 482
	Ingående avskrivningar	-460 369	-348 109
	Årets avskrivningar	-101 128	-112 260
	Utgående avskrivningar	-561 497	-460 369
	Redovisat värde	560 985	662 113
Not 6	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående tillbyggnad/laddstationer	691 299	0
	Utgående anskaffningsvärden	691 299	0
	Redovisat värde	691 299	0
Not 7	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	SBAB 231211 0,45%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 231016 0,41%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 231016 0,41%	26 000 000	26 000 000
		76 000 000	76 000 000

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga.
Styrelsen har inte för avsikt att återbetala några lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Not 9 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.

Stockholm

Tord Pålsson

Tove Carlsson

Linda Viktorin

Magnus Klasson

Tapani Mattus

Sara Rossander

Alex Sy

Anders Bergqvist

Stina Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2023



ZZ.06.04 Slutlig ej signerad ÅR.pdf
(390321 byte)
SHA-512: 855e8e2ab55c300c73b663c30cab63edb3512
eb45155b7d5b095687d33352b58b4b7a688792a6b0d17e
8704801ed41918098ff4cb78250a135553ca3ffd0040c

Underskrifter

2023-05-22 11:49:59 (CET)



Tord Pålsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-22 21:06:11 (CET)



Linda Viktorin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-22 10:24:36 (CET)



Tove Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-22 20:50:40 (CET)



Anders Magnus Reinhold Bergqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-25 07:10:28 (CET)



Tapani Mattus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 09:26:41 (CET)



Stina Öberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-24 22:05:14 (CET)



Sara Rossander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-22 09:28:48 (CET)



Magnus Sven-Erik Klasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 11:01:24 (CET)

**Alexandre Benjamin Sy**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-27 00:03:23 (CET)

**Anna Margareta Elisabet Kleberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Brf Lugnvattnet 1 ÅR 2022**

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:

c915acef4ba34c49a4c50cb530e24e09e83a7dc2873996eaf1a633fe5167168f6ed8909447b0c7ab321b275ca5f03d1112a3707713c9188d06fc5df168165d8c

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.