



Årsredovisning 2022



Brf Lugnet i Sjöstaden

Org nr 769634-0871

fastum

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 Brf Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Oh Poké	ja	92	240228
Rawbike AB	ja	72	250930

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Clara Björkman
Leif Halvorsen
Victoria Carlsson
Susanne Söderback
Adrian Hedar

Suppleanter
Karin Freijd
Roberto Moretti

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

Valberedning

Röstning utgick då inga förslag inkom.

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/fastighetskatt

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

Fastighetskatt 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

Investerat i 59 laddplatser i garaget i enlighet med föregående årsmötes beslut.

Investerat i brytskydd på samtliga 16 dörrar inkl. soprum och garagedörr.

Extra årsmöte i december om att föreningen ska installera solceller på taket. Det extra årsmötet svarade med stor majoritet ja. Installationen att påbörjas under våren 2023 av företaget Gosol AB.

En extra amortering har gjorts under året på 600 tkr.

Två banklån har flyttats till SBAB från SEB i samband med omläggning av lånen.

Beslut att höja årsavgiften med 10% från den 1 januari 2023, för att täcka de ökade drifts- och räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 185 (189) medlemmar. Under året har 14 (23) medlemmar tillträtt samt 18 (18) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 10 (14) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 238	7 503	7 594	1 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 433	-1 598	-872	-281
Soliditet (%)	82,8	82,7	82,3	79,2
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 562	2 397	3 123	717
Fastighetslån/kvm, kr	15 297	15 461	15 779	15 878
Årsavgifter/kvm, kr	605	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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 605 788	273 739 212	781 210	-1 909 630	-1 597 797	681 618 783
Disposition av föregående års resultat:			687 000	-2 284 797	1 597 797	0
Årets resultat					-1 433 424	-1 433 424
Belopp vid årets utgång	410 605 788	273 739 212	1 468 210	-4 194 427	-1 433 424	680 185 359

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 194 427
årets förlust	-1 433 424
	-5 627 851
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	686 868
i ny räkning överföres	-6 314 719
	-5 627 851

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 237 616	7 503 242
Summa rörelseintäkter		8 237 616	7 503 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 541 020	-3 273 880
Övriga externa kostnader	4	-385 136	-332 796
Personalkostnader	5	-128 335	-121 439
Avskrivningar		-3 995 000	-3 995 000
Summa rörelsekostnader		-8 049 491	-7 723 115
Rörelseresultat		188 124	-219 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 107	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 622 655	-1 377 966
Summa finansiella poster		-1 621 548	-1 377 925
Resultat efter finansiella poster		-1 433 424	-1 597 797
Årets resultat		-1 433 424	-1 597 797

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	816 312 000	820 307 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 367 099	0
Summa materiella anläggningstillgångar		817 679 099	820 307 000
Summa anläggningstillgångar		817 679 099	820 307 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 283	26 092
Övriga fordringar	8	3 859 685	3 926 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 980	113 866
Summa kortfristiga fordringar		4 114 948	4 066 087
Summa omsättningstillgångar		4 114 948	4 066 087
SUMMA TILLGÅNGAR		821 794 047	824 373 087

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 345 000	684 345 000
Fond för yttre underhåll		1 468 210	781 210
Summa bundet eget kapital		685 813 210	685 126 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 194 427	-1 909 630
Årets resultat		-1 433 424	-1 597 797
Summa fritt eget kapital		-5 627 851	-3 507 427
Summa eget kapital		680 185 359	681 618 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	63 450 000	99 062 500
Summa långfristiga skulder		63 450 000	99 062 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	76 025 000	41 912 500
Leverantörsskulder		278 662	208 963
Skatteskulder		312 960	289 220
Övriga skulder	11	370 548	326 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 171 518	954 691
Summa kortfristiga skulder		78 158 688	43 691 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		821 794 047	824 373 087

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
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Likviditetsanalys	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 433 423	-1 597 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 995 000	3 995 000
Förändring skatteskuld/fordran	23 740	-618 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 585 317	1 778 555
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 325	851 507
Förändring av kortfristiga skulder	330 643	-448 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 918 285	2 181 883
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 367 098	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 367 098	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-2 900 000
Årets kassaflöde	51 187	-718 117
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 568 438	4 286 555
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 619 625	3 568 438

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 514 636	5 106 192
Hyror lokaler	429 492	417 748
Hyror garage	1 431 200	1 424 400
Fastighetsskatt	80 818	37 052
Elavgifter	617 352	380 495
Vatten	122 989	128 874
Hyra förråd	6 000	4 500
Andrahandsupplåtelse	8 436	3 982
Övriga ersättningar	26 693	0
	8 237 616	7 503 243

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	376 512	368 698
Trädgårdsskötsel	30 830	55 941
Städkostnader	7 255	5 561
Hyra av entrémattor	44 583	37 481
Snöröjning/sandning	71 233	71 871
Hisservice/besiktning	42 941	44 583
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 200
Portar	8 238	12 000
Besiktningkostnader	0	13 703
Gemensamhetsanläggning	162 012	157 280
Reparationer	203 698	310 272
Hissreparationer	4 131	0
Trädgård och utemiljö	0	10 813
Planerat underhåll	129 072	92 356
Fastighetsel	1 311 115	952 955
Uppvärmning	535 123	557 150
Vatten och avlopp	214 073	193 180
Avfallshantering	139 982	123 747
Försäkringskostnader	86 887	76 316
Bredband	155 230	142 295
Förbrukningsinventarier	0	44 289
Förbrukningsmaterial	9 385	1 189
Bevakningskostnader	8 720	0
	3 541 020	3 273 880

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	168 350	146 170
Datorkommunikation	5 000	6 988
Hemsida	14 980	10 337
Porto	363	0
Föreningsgemensamma kostnader	18 680	19 173
Revisionsarvode	29 524	26 784
Ekonomisk förvaltning	120 428	91 408
Konsultarvoden	0	4 905
Övriga poster	27 810	27 031
	385 135	332 796

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	100 908	95 200
Sociala avgifter	27 427	26 239
	128 335	121 439

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Ingående avskrivningar	-8 988 000	-4 993 000
Årets avskrivningar	-3 995 000	-3 995 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 983 000	-8 988 000
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående redovisat värde	816 312 000	820 307 000
Taxeringsvärden byggnader	331 200 000	240 010 000
Taxeringsvärden mark	257 635 000	187 461 000
	588 835 000	427 471 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp laddstolpar	1 367 099	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 367 099	0
Utgående redovisat värde	1 367 099	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	219 082	357 690
Skattefordran moms	20 978	0
Avräkningskonto förvaltare	3 619 625	3 568 439
	3 859 685	3 926 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	29 429	28 028
Ekonomisk förvaltning	23 576	23 015
Avfallshantering, sopsug	44 039	40 503
Hemsida	0	4 384
Boappa	0	5 000
Bredband	12 936	12 936
	109 980	113 866

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,58	2022-09-28	0	19 000 000
SEB	0,94	2022-09-28	0	22 162 500
SEB	1,00	2023-09-28	57 025 000	57 325 000
SEB	1,11	2024-09-28	42 037 500	42 487 500
SBAB	3,91	2025-09-10	22 012 500	0
SBAB	3,21	2023-09-28	18 400 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-76 025 000	-41 912 500
			63 450 000	99 062 500

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: 75 425 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller under året.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositionsavgifter	205 000	205 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	31 250	31 250
Mervärdesskatt	56 904	12 904
Personalskatt och sociala avgifter	27 394	27 276
	370 548	326 430

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	6 834	7 574
Styrelsearvoden	48 300	43 900
Sociala avgifter	12 904	11 544
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	200 069	193 288
Fjärrvärme	83 652	82 726
Hyra av entrémattor	5 560	3 650
Avfallskostnader	164	0
Vatten- och avlopp	45 373	37 642
Snöröjning	6 976	3 500
Serviceavtal porttelefoner	0	4 000
Förutbetalda avgifter och hyror	727 719	552 867
Reparationer och underhåll	15 606	0
Bevakningskostnader	4 360	0
	1 171 517	954 691

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	145 000 000	145 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Clara Björkman
Ordförande

Leif Halvorsen

Victoria Carlsson

Susanne Söderback

Adrian Hedar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-18 08:46:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Leif Halvorsen (19480401XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-13 16:08:25
 SUSANNE SÖDERBACK (19750711XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 12:04:20
 Adrian Darwood Dean Hedar (19800925XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 08:58:51
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-18 08:46:43
 CLARA BJÖRKMAN (19841129XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 09:23:23
 VICTORIA CARLSSON (19990621XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-13 15:23:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf (264276 byte)

22C632F576E8D9E8F6798AF9040931E00948C384A3FBA998BE2AF6622A366AA5AF010AFC8C2BE00E9744
42D567EA7A1BF2D9FDBE51AACC3F34EF102A23C97ED3

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