

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

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. Avtalet gäller till och med 2031-08-31.

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 50 platser med tillgång till laddning 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, 2023
OVK (godkänd)	2023
Stamspolning	2023

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 171 st

Medlemmar vid årets utgång 172 st

Under året har 5 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Linda Viktorin	Ordförande
Peter Bergman	Kassör
Anders Bergqvist	Ledamot
Anna Risberg	Ledamot
Tapani Mattus	Ledamot
Sara Rossander	Ledamot
Magnus Klasson	Ledamot
Alex Sy	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 11:e juni 2023. Plats BRFs uthyrningslokal Rorgängargatan 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nyinstallerade laddstolpar på 30 garageplatser blev färdiga att tas i bruk efter godkänd besiktning.
- Ommålning av en del av trapphusen.
- Omfogning av fasadfogar.
- Skyltar och klisterlappar med föreningens namn monteras vid alla portar samt vid alla brickläsare.
- Informationsskyltar till sopnedkast monteras
- Rengöring från algpåväxt på fasaden samt balkongplattor
- OVK har utförts med godkänt resultat
- Matavfallspåsar har gjorts tillgängliga i föreningens återvinningsrum.
- Omläggning av marken utanför nedfarten till garaget har åtgärdats
- Underhåll av entréportar på RRG 6, 4, 2, BBG 64 och VJG 13 och 11 samt fönsterpartier på VJG 11, 13 och 15.
- Byte till nya portar VJG 11 och 15 samt RGG 2..
- Byte av damm- och tätlistor har skett i fönster i allmänna utrymmen samt i hyreslägenheterna.
- Åtgärdat hålkärslister i garaget för att undvika eventuella framtida vattenskador.
- Rensning i alla cykelrum
- Målning och byte av träpanel på loftgången.
- Stamspolning av alla lägenheter.
- Uppsägning av garageplats för alla externa hyresgäster.
- Installation av ett elektroniskt lås i föreningslokalen.
- Temperaturmätare har installerats i boendes lägenheter för att kunna se hur värmeförsörjningen/styrningen fungerar.
- Styrskobyten på samtliga hissar och bältesbyten i hissen på VJG 15.
- Ny nödljusbelysning är installerad i källarutrymmen.
- Gårdsstädning för alla medlemmar i oktober där många boende deltog

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till - 5,4 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till detta är fortsatt ökade kostnader för renovering och underhåll, så som ommålning av trapphus, byte av träpanel och underhåll av entréportar. Föreningen har även fått en förhöjd kostnad för tomträttsavgälden samt högre räntekostnader. Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 3,7 miljoner kronor) uppgår till - 1,7 miljoner kronor.

Den finansiella ställningen är fortsatt god. Likvida medel på bankkonto uppgick vid årets slut till 7,0 miljoner kronor.

Avgiftshöjning

Under 2023 beslutade styrelsen att förändra avgiften på föreningens garageplatser till följd av att laddstolpar hade installerats under 2022. Garageplatser med laddstolpar fick en avgift på 1580 kr och övriga garageplatser fick en höjning med 25 kr per månad. Inga avgiftshöjningar har skett under 2023 men en höjning av månadsavgiften på tio procent från 1 januari 2024 beslutades, för att kompensera för höjda räntekostnader samt ökade övriga kostnader.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 460 262	9 454 061	9 316 974	9 447 524
Resultat efter finansiella poster	-5 438 326	-3 074 202	-1 766 972	-4 157 101
Soliditet (%)	75,26	75,60	75,99	75,31
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	781	781	781	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	75	76	75
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	8 415	8 415	8 415	8 747
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	6 803	6 803	6 803	7 072
Sparande (kr/kvm totalyta)	61	177	208	219
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Energikostnad (kr/kvm totalyta)	177	160	152	116

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 9 032 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 11 171 kvadratmeter.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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	4 443 568	-25 962 836
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 427 583	-1 427 583
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 374 735	1 374 735
Årets resultat				-5 438 326
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	4 496 416	-31 454 010

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-26 015 684
Årets resultat	-5 438 326
	-31 454 010
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	1 427 583
Ianspråktagande yttre fond	-2 414 710
Balanseras i ny räkning	-30 466 883
	-31 454 010

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 460 262	9 454 061
Summa rörelseintäkter		9 460 262	9 454 061
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 301 414	-8 427 509
Styrelsearvoden m.m.		-229 664	-152 447
Avskrivningar	4, 5	-3 700 818	-3 660 700
Summa rörelsekostnader		-14 231 896	-12 240 656
Rörelseresultat		-4 771 634	-2 786 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter		132 880	33 463
Räntekostnader		-799 572	-321 070
Summa finansiella poster		-666 692	-287 607
Resultat efter finansiella poster		-5 438 326	-3 074 202
Resultat före skatt		-5 438 326	-3 074 202
Årets resultat		-5 438 326	-3 074 202



Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	306 426 129	309 985 657
Inventarier, verktyg och installationer	5	730 920	560 985
Pågående om-och tillbyggnad	6	0	691 299
Summa materiella anläggningstillgångar		307 157 049	311 237 941

Summa anläggningstillgångar

2023-12-31

2022-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 793
Övriga fordringar		801 098	28 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		752 621	803 581
Summa kortfristiga fordringar		1 553 719	834 977

Kassa och bank

Kassa och bank		7 026 430	9 471 320
Summa kassa och bank		7 026 430	9 471 320

Summa omsättningstillgångar

8 580 149

10 306 297

SUMMA TILLGÅNGAR

315 737 198

321 544 238



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

2023-12-31

2022-12-31

264 607 551

4 496 416

269 103 967

-26 015 684

-5 438 326

-31 454 010

237 649 957

51 000 000

51 000 000

25 000 000

735 433

32 698

0

1 319 110

27 087 241

315 737 198

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



Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 771 634	-2 786 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 700 818	3 660 700
Erhållen ränta mm		132 880	33 463
Erlagd ränta		-799 572	-321 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 737 508	586 498
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 793	5 471
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-721 535	-57 057
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-417 962	552 040
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		49 248	144 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 824 964	1 231 403
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-60 006	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	-691 299
Förvärv av bidrag och moms		440 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		380 074	-691 299
Förändring av likvida medel		-2 444 890	540 104
Likvida medel vid årets början		9 471 320	8 931 216
Likvida medel vid årets slut		7 026 430	9 471 320

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).2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-25
Inventarier, verktyg och installationer	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	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	663 533	663 533
Hysesintäkter lokaler	448 169	410 564
Hysesintäkter garage och parkering	1 080 387	1 068 029
Årsavgifter	7 055 337	7 055 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 018	19 488
Hysesintäkt föreningslokal	71 000	57 500
Produktion el	-0	10 400
Övrigt	97 485	48 574
Elintäkter laddstolpar	21 148	26 733
Försäkringsersättning	5 185	93 903
	<u>9 460 262</u>	<u>9 454 061</u>

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Reparationer	1 125 427	1 396 166
Underhåll	2 414 710	1 374 736
El	358 507	462 473
Fjärrvärme	1 256 676	1 051 801
Vatten	365 429	278 455
Sophämtning	379 874	349 330
Fastighetsförsäkring	299 091	267 165
Tomträttsavgäld	1 814 446	1 527 000
Kabel-tv	36 441	33 131
Bredband	101 196	108 820
Förvaltningsarvode	381 270	357 786
Övrig drift	1 351 427	766 612
Fastighetsskatt	302 934	294 814
Revisionsarvode	38 347	26 720
Övrig administration	75 639	132 500
	<u>10 301 414</u>	<u>8 427 509</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-34 629 226	-31 069 654
	Årets avskrivningar	-3 559 528	-3 559 572
	Utgående avskrivningar	-38 188 754	-34 629 226
	Redovisat värde	306 426 129	309 985 657
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	262 861 000	262 861 000
	Byggnader	213 000 000	213 000 000
		475 861 000	475 861 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 122 482	1 122 482
	Inköp	60 006	0
	Omklassificeringar	251 219	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 433 707	1 122 482
	Ingående avskrivningar	-561 497	-460 369
	Årets avskrivningar	-141 290	-101 128
	Utgående avskrivningar	-702 787	-561 497
	Redovisat värde	730 920	560 985
Not 6	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	691 299	0
	Pågående tillbyggnad/laddstationer	0	691 299
	Avgår bidrag och moms	-440 080	0
	Omklassificeringar	-251 219	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	691 299
	Utgående nedskrivningar	0	0
	Redovisat värde	0	691 299
Not 7	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB 2025-09-15 4,37%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 2024-12-11 4,57%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 2025-09-15 4,37%	26 000 000	26 000 000
		76 000 000	76 000 000

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Därför klassificeras och redovisas det som kortfristigt.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala några lån inom 12 månader.

NOTER**Övriga noter**

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

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.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Elektroniska underskrifter

Linda Viktorin

Peter Bergman

Anders Bergqvist

Anna Risberg

Tapani Mattus

Sara Rossander

Alex Sy

Magnus Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår från min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.05.2024 12:50

SENT BY OWNER:
Mirza Basic • 06.05.2024 13:04

DOCUMENT ID:
Hyl6rYVLM0

ENVELOPE ID:
SJJHFN8GR-Hyl6rYVLM0

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Viktorin lindaviktorin@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:06 06.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/09) IP: 94.234.100.137
2. Peter Tobias Bergman peter@fireholding.se	Signed Authenticated	06.05.2024 20:46 06.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/04) IP: 212.100.112.153
3. Anders Magnus Reinhold Bergqvist anders.bergqvist@bahnhof.se	Signed Authenticated	07.05.2024 20:08 07.05.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/27) IP: 212.100.112.117
4. Anna Katharina Risberg risberganna@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:36 08.05.2024 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/14) IP: 212.100.112.163
5. TAPANI MATTUS tapani.mattus@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:28 09.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/17) IP: 83.187.161.185
6. Sara Rossander sara.rossander@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 13:58 10.05.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 212.100.112.62
7. Alexandre Benjamin Sy alexsy@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 11:53 18.05.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/05) IP: 83.185.36.35
8. Magnus Sven-Erik Klasson magnus.klasson@sveklass.se	Signed Authenticated	18.05.2024 12:19 18.05.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/14) IP: 212.100.112.71
9. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	18.05.2024 12:50 18.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed