



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lugnet 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lugnet 1 med säte i Linköping org.nr. 769637-7790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4099
Totalt 55 objekt		4099

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
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linnéa Fritzell	Suppleant	2022-06-27	
Diana Saleh	Ledamot	2022-06-27	2023-10-30
Adela Mrkaljevic	Ledamot	2023-10-30	
Matilda Tjädermo	Ledamot	2023-10-30	
Konrad Sundström	Ledamot	2022-06-27	
Madeleine Atsou	Ledamot	2022-06-27	2023-10-30
Fredrik Rask	Ledamot	2022-06-27	
Johannes Ålander	Ledamot	2022-06-27	
Johannes Ålander	Ordförande	2023-10-30	
Zakaria Viklund	Ordförande	2022-06-27	2023-10-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Konrad Sundström, Fredrik Rask och Linnea Fritzell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Adela Mrkaljevic, Fredrik Rask, Johannes Ålander, Konrad Sundström och Matilda Tjädermo.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anna Redin och Annie Myrlander, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +30% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Vi hade föreningens första föreningsstämma 13/6 och i samband med detta valdes två nya ledamöten in i styrelsen. Utöver detta har styrelsen fått en ny ordförande och tidigare ordförande lämnade styrelsen.

Styrelsen har under året arbetat aktivt för att främja föreningens intressen och skapa en trivsam boendemiljö för medlemmarna. Regelbundna möten har hållits där viktiga frågor diskuterats och beslut fattats för att säkerställa föreningens välmående.

Under året har det varit en hel del andrahands-uthyrningar och även några försäljningar

Ekonomi

De lån som tecknades i samband med tillträde 2021 löpte med bindningstid på 1,2,3 år vilket medförde att vi under hösten

2022 och 2023 behövde binda om lånen. I samband med att lånen bands om, tog styrelsen in flera offerter från olika banker. Det förändrade ränteläget har medfört att föreningen har behövt höja avgiften för att täcka räntekostnader, utgifter och avsättning till framtida underhåll.

Underhåll och renovering

Föreningen har genomfört planerade underhållsåtgärder under året. Styrelsen har tecknat avtal för hissbesiktning och värme/ventilationstillsyn. Under november 2023 genomförde styrelsen tillsammans med Stångåstaden och EDbygg en 2-årsbesiktning. Garantin fortsätter i 3 år till och det är viktigt att felanmäla alla ärenden inom garantitiden. Det återkommande felet med hissarna på Annagatan 8 är åtgärdat och har även kontrollerats i samband med 2-årsbesiktningen.

Medlemsaktiviteter

Under våren anordnade styrelsen en mingelkväll på Don Luigi med syftet att lära känna varandra.

Miljö och hållbarhet

Återvinningsrummet har driftsatts under sommaren. Vi påminner om möjligheten att använda Stångåstadens lådcykelpool där man kan hyra lådcyklar, dessa finner ni på Repgränd 4 varje dag mellan 05-23.

Framtida planer

Styrelsen ser fram emot nästa verksamhetsår med ambitionen att fortsätta förvalta och förbättra föreningens boendemiljö och ekonomi.

Stångåstaden har bjudit in samtliga BRF:er för information om kvarteret Labbet och avsikten är att fördela om ytan så man får fler bostäder men färre kontor. När framtida byggnation ska sätta igång är just nu oklart.

På grund av de inbrott som har varit i källarförråden under våren och sommaren har styrelsen tittat på förutsättningar att installera trygghetskameror.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för deras engagemang och samarbete under året.

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till -1 734 821 kr, vilket är förväntat av en nyproducerad förening som har höga avskrivningskostnader. Avskrivningar påverkar resultatet men inte kassaflödet som under året har varit positivt. Ökade räntekostnader har också påverkat resultatet negativt och mot bakgrund av det har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 30% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	174	42
Skuldsättning, kr/kvm	11 993	12 048	12 103
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 993	12 048	12 103
Räntekänslighet, %	17	18	111
Energikostnad, kr/kvm	121	180	13
Årsavgifter, kr/kvm	720	654	109
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	734	666	110
Nettoomsättning, tkr	2 968	2 730	451
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 735	-1 767	-241
Soliditet, %	76	76	76

*I flerårsöversikten avser 2021 års siffror november-december

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	248 000	0	134 000	382 000
S:a bundet eget kapital, kr	159 388 000	0	134 000	159 522 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-489 874	-1 767 220	-134 000	-2 391 095
Årets resultat, kr	-1 767 220	1 767 220	-1 734 821	-1 734 821
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 257 094	0	-1 868 821	-4 125 916
S:a eget kapital, kr	157 130 906	0	-1 734 821	155 396 084

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 257 095
Årets resultat, kr	-1 734 821
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 125 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 125 916

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 532	2 730 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 684	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 007 216	2 730 322
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 682	-1 121 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 169	-324 414
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 073	-30 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 479 266	-2 479 265
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-35 962	-23 972
Justering långfristiga skulder		144 344	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 731 808	-3 979 321
RÖRELSERESULTAT		-724 591	-1 248 999
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 953	3 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 054 183	-521 971
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 010 230	-518 221
ÅRETS RESULTAT		-1 734 821	-1 767 220

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	202 854 259	205 333 525
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		202 854 259	205 333 525
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	45 495
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	45 495
Summa anläggningstillgångar		202 854 259	205 379 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		974 360	865 550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	27 378	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 886	48 404
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 123 624	913 954
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 623 624	1 913 954
SUMMA TILLGÅNGAR		205 477 883	207 292 974

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 140 000	159 140 000
Fond för yttre underhåll		382 000	248 000
Summa bundet eget kapital		159 522 000	159 388 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 391 095	-489 874
Årets resultat		-1 734 821	-1 767 220
Summa ansamlad förlust		-4 125 916	-2 257 095
Summa eget kapital		155 396 084	157 130 905
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	16 087 000
Övriga långfristiga skulder	Not 14	0	144 344
Summa långfristiga skulder		0	16 231 344
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 159 000	33 297 000
Leverantörsskulder		281 455	207 662
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 142	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	635 202	419 921
Summa kortfristiga skulder		50 081 799	33 930 725
Summa skulder		50 081 799	50 162 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 477 883	207 292 974

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-724 591	-1 248 999
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 479 266	2 479 265
Övriga poster	-108 382	23 972
	<u>1 646 293</u>	<u>1 254 238</u>
Erhållen ränta	43 953	3 750
Erlagd ränta	-1 054 183	-521 971
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>636 063</u>	<u>736 017</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 859	-44 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	289 074	270 256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>824 277</u>	<u>961 475</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	9 533	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>9 533</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-225 000	-225 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-225 000</u>	<u>-225 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	608 810	736 475
Likvida medel vid årets början	1 865 550	1 129 075
Likvida medel vid årets slut	<u>2 474 360</u>	<u>1 865 550</u>
	608 810	736 475

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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.

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. Föreningen är skattebefriade t om år 2036

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 950 236	2 679 724
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-163
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 601	3 021
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	44 520
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 899	3 220
	2 967 532	2 730 322
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	39 684	0
	39 684	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-203 862	-27 988
El	-133 847	-275 293
Uppvärmning	-266 725	-367 482
Vatten	-93 478	-97 025
Renhållning	-84 070	-159 522
TV, bredband, iptelefoni	-1 045	-646
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 186	-5 869
Förvaltningskostnader	-156 244	-149 138
Försäkringar	-62 221	-16 728
Övriga driftskostnader	-22 004	-21 779
	-1 040 682	-1 121 470
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-50 000
Övriga förvaltningskostnader	-258 775	-269 656
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-4 256
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-735	-502
Stämma och styrelse	-17 971	0
	-293 169	-324 414
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-20 600	-20 600
Sociala avgifter	-6 473	-6 400
Utbildning	0	-3 200
	-27 073	-30 200
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 479 266	-2 479 265
	-2 479 266	-2 479 265

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2140

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

166 580 800

166 580 800

Ingående anskaffningsvärde mark

41 645 200

41 645 200

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

208 226 000

208 226 000

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 892 475

-413 210

Årets avskrivningar byggnader

-2 479 266

-2 479 265

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 371 741

-2 892 475

Utgående redovisat värde

202 854 259

205 333 525

Redovisade värden byggnader

161 209 059

163 688 325

Redovisade värden mark

41 645 200

41 645 200

Fastighetsbeteckning: Industribyggnaden 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2021	97 000 000	18 600 000	115 600 000	115 600 000
		97 000 000	18 600 000	115 600 000	115 600 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

49 609 000

49 609 000

Summa ställda säkerheter

49 609 000

49 609 000

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier i Ebbepark BRF3

0

45 495

0

45 495

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

27 378

0

27 378

0

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

4 875

1 750

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 011

46 654

121 886

48 404

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	1 500 000	1 000 000
			1 500 000	1 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,09%	2024-10-30	16 087 000	225 000
Stadshypotek		4,82%	2024-10-30	16 536 000	0
Stadshypotek		4,82%	2024-10-30	16 536 000	0
				49 159 000	225 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					49 159 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					49 159 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					900 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					48 034 000

Not 14 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Köp av Industribyggnaden 1 av Ebbepark BRF3	0	144 344
	0	144 344

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	6 142	6 142
	6 142	6 142

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	280 290	124 368
Förutbetalda årsavgifter och hyror	302 912	243 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 000	52 000
	635 202	419 921

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Adela Mrkaljevic.....
Fredrik Rask.....
Johannes Ålander.....
Konrad Sundström.....
Matilda Tjädermo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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 2023.

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 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 2023 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 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 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 överträdelse 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNES ÅLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:37:11



FREDRIK RASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:45:17



MATILDA TJÄDERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:57:16



KONRAD SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:54:00



ADELA MRKALJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:04:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:08:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:10:30



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.