



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lugnet 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lugnet 1 med säte i Linköping org.nr. 769637-7790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 099
Totalt 55 objekt		4 099

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 16 st 2 rok, 13 st 3 rok, 13 st 4 rok, 3 st 5 rok.

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
Linköping Industribyggnaden GA:1	G:A		64 / 100	Innergård

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linnéa Fritzell	Suppleant	2022-06-27	2024-06-25
Adela Mrkaljevic	Ledamot	2023-10-30	
Matilda Tjädermo	Ledamot	2023-10-30	2024-11-20
Konrad Sundström	Ledamot	2022-06-27	2024-06-25
Amelia Habibovic Idmalm	Ledamot	2024-11-20	
Johan Ekbäck	Ledamot	2024-06-25	
Fredrik Rask	Ledamot	2022-06-27	2024-06-25
Jan Cedergren	Ledamot	2024-06-25	
Johannes Myrlander	Ordförande	2023-10-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Myrlander och Adela Mrkaljevic.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jan Cedergren, Johannes Myrlander, Johan Ekbäck, Amelia Habibovic Idmalm och Adela Mrkaljevic.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +30%.

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

Bostadsrättsföreningen Lugnet 1 höll sin ordinarie föreningsstämma den 28 maj. I samband med detta valdes två nya ledamöter och en suppleant in i styrelsen. Senare har dock en ledamot och en suppleant avgått.

Under året har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt för att främja föreningens intressen och skapa en trivsamt och välfungerande boendemiljö för medlemmarna. Totalt har sju styrelsemöten hållits, där viktiga frågor har diskuterats och beslut fattats för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och utveckling.

Ekonomi

Styrelsen har genomfört en omförhandling av föreningens bolån i syfte att säkerställa förmånliga villkor och en hållbar ekonomisk plan för framtiden. Som ett resultat av detta kommer avgifterna inte att behöva höjas under 2025.

Underhåll och renovering

Under året har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomförts för att säkerställa att ventilationssystemet uppfyller gällande krav och bidrar till en god inomhusmiljö.



Medlemsaktiviteter

För att stärka gemenskapen inom föreningen anordnade styrelsen en mingelkväll på Don Luigi under våren. Syftet med kvällen var att ge medlemmarna möjlighet att lära känna varandra och styrelsen.

Miljö och hållbarhet

Under året har arbete påbörjats för att inrätta en gemensamhetsanläggning för sopsug, vilket syftar till att effektivisera avfallshanteringen och bidra till en mer hållbar boendemiljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	239	182	174	42	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 927	11 993	12 048	12 103	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 927	11 993	12 048	12 103	0
Räntekänslighet, %	12	17	18	111	0
Energikostnad, kr/kvm	120	121	180	13	0
Årsavgifter, kr/kvm	954	720	654	109	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	734	666	110	0
Nettoomsättning, tkr	3 870	2 968	2 730	451	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 551	-1 735	-1 767	-241	0
Soliditet, %	76	76	76	76	0

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader vilket är förväntat av en nyproducerad förening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt men det beror på att föreningen under året har gjort en extramortering på ett av lånen med 1 000 000 kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Underhållsfond, kr	382 000	0	94 325	476 325
S:a bundet eget kapital, kr	159 522 000	0	94 325	159 616 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 391 095	-1 734 821	-94 325	-4 220 241
Årets resultat, kr	-1 734 821	1 734 821	-1 550 957	-1 550 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 125 916	0	-1 645 282	-5 771 198
S:a eget kapital, kr	155 396 084	0	-1 550 957	153 845 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 675 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 869 855	2 961 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 510	45 582
Summa Rörelseintäkter		3 877 366	3 007 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 230 389	-1 298 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 819	-35 194
Personalkostnader	Not 6	-30 752	-27 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 479 269	-2 479 266
Summa Rörelsekostnader		-3 800 229	-3 840 190
Rörelseresultat		77 137	-832 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 340	152 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 678 434	-1 054 183
Summa Finansiella poster		-1 628 094	-901 848
Resultat efter finansiella poster		-1 550 957	-1 734 821
Resultat före skatt		-1 550 957	-1 734 821
Årets resultat		-1 550 957	-1 734 821

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	200 374 990	202 854 259
Summa Materiella anläggningstillgångar		200 374 990	202 854 259
Summa Anläggningstillgångar		200 374 990	202 854 259

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 043 316	1 001 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 974	121 886
Summa Kortfristiga fordringar		2 100 290	1 123 624

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 100 290	2 623 624

Summa Tillgångar		202 475 280	205 477 883
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	159 140 000	159 140 000
Fond för yttre underhåll	476 325	382 000
Summa Bundet eget kapital	159 616 325	159 522 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 220 241	-2 391 095
Årets resultat	-1 550 957	-1 734 821
Summa Ansamlad förlust	-5 771 198	-4 125 916

Summa Eget kapital	153 845 127	155 396 084
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	47 709 000	0
Summa Långfristiga skulder		47 709 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		225 000	49 159 000
Leverantörsskulder		127 239	281 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	568 914	635 202
Summa Kortfristiga skulder		921 153	50 081 799

Summa Skulder		48 630 153	50 081 799
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		202 475 280	205 477 883
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 137	-832 973
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 479 269	2 479 266
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 479 269	2 479 266
Erhållen ränta	55 215	40 828
Erlagd ränta	-1 754 038	-898 261
Övriga poster	0	108 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	857 583	897 242
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 481	-97 734
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-151 042	133 152
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-91 561	35 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 022	932 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	45 495
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	45 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 225 000	-225 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-144 344
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 225 000	-369 344
Årets kassaflöde	-458 978	608 810
Likvida medel vid årets början	2 474 360	1 865 550
Likvida medel vid årets slut	2 015 382	2 474 360



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

875 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 835 224	2 950 236
	Övriga primära intäkter	34 631	11 398
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 869 855	2 961 634
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 869 855	2 961 634
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 510	45 582
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 510	45 582
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-252 461	-173 430
	Reparationer	-27 067	-203 862
	Planerat underhåll	-30 675	0
	El	-102 726	-133 847
	Uppvärmning	-268 222	-266 725
	Vatten	-110 359	-93 478
	Sophämtning	-274	-84 070
	Fastighetsförsäkring	-69 995	-62 221
	Kabel-TV och bredband	-1 100	-1 045
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 886	-258 775
	Övriga driftkostnader	-93 622	-21 204
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 230 389	-1 298 657
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 289	-2 048
	Extern revision	-16 250	-14 375
	Föreningsverksamhet	-22 620	-17 971
	Övriga förvaltningskostnader	-1 660	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 819	-35 194

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 400	-20 600
	Sociala avgifter	-7 352	-6 473
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 752	-27 073
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 479 269	-2 479 266
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 479 269	-2 479 266
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 580 800	166 580 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 645 200	41 645 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 226 000	208 226 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 371 741	-2 892 475
	Årets avskrivningar	-2 479 269	-2 479 266
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 851 010	-5 371 741
	<i>Utgående redovisat värde</i>	200 374 990	202 854 259
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 600 000	115 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 609 000	49 609 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 609 000	49 609 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 015 382	974 360
	Övriga fordringar	27 934	27 378
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 043 316	1 001 738

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	4 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 974	117 011
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	56 974	121 886

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 500 000

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,5%	2026-10-30	14 862 000	225 000
Stadshypotek	2,57%	2027-10-30	16 536 000	0
Stadshypotek	2,61%	2028-10-30	16 536 000	0
			47 934 000	225 000

Långfristig del	47 709 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	225 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	225 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	6 142
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	6 142

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	312 228	302 912
Upplupna räntekostnader	204 686	280 290
Övriga upplupna kostnader	52 000	52 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	568 914	635 202

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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.

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 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. Risker 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 2024 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 överträdelser 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNES MYRLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 13:40:41



JOHAN EKBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 11:30:30



JAN CEDERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 16:16:54



ADELA MRKALJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 22:08:49



AMELIA HABIBOVIC IDMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 08:59:56



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:23:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:24:08



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.