

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Lugnet i Sjöstaden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden i Stockholm kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågdalen 2 i Stockholm kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 116 bostadsrätter samt två lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 9 118 kvm och lokalarean (LOA) är ca 1 834 kvm inklusive garage.

Föreningen har 59 parkeringsplatser och 3 mc-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

31 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa from 2023-05-01 inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar;

GA:1, gård med planteringar, lekanordningar, sittmöbler, gångvägar, trappor med räcken och stängsel, belysning samt dagvattenanläggning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 11654/21766.

Förvaltning sker genom delägarförvaltning. GA:2, sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Förvaltning sker genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Oh Poké Group AB	ja	92	250228
Rawbike AB	ja	72	250930

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ulrika Ödman Gustafsson Leif Halvorsen Carl Ljunggren Johan Reideby Roberto Moretti
Suppleanter	Kerstin Danasten Susanne Wikner

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

Revisorer

Kungsbron Borevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2 PBB att fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Styrelsens förslag är att avsätta 74 kr/kvm BOA och LOA enligt upprättad underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 26 juni 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler och garage.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalhyresgäst Oh Poké Group AB har gått i konkurs.

En avgiftshöjning har skett med 20% per 2024-01-01 främst pga ökade räntekostnader.

Under hösten har femårsbesiktning av fastigheten genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 185 (185) medlemmar. Under året har 23 (9) medlemmar tillträtt samt 23 (9) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 15 (5) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 315	9 187	8 202	7 499
Resultat efter finansiella poster	-2 930	-2 397	-1 433	-1 598
Soliditet (%)	83,1	82,8	82,8	82,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	900	777	686	616
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 394	12 653	12 735	12 872
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 887	15 198	15 297	15 461
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	168	246	227
Räntekänslighet (%)	16,5	19,6	22,3	25,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	193	188	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,3	76,8	75,9	74,8

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen el- och vattenförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde

(likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 605 788	273 739 212	2 155 078	-6 314 719	-2 397 015	677 788 344
Disposition av föregående års resultat:			450 147	-2 847 162	2 397 015	0
Årets resultat					-2 930 437	-2 930 437
Belopp vid årets utgång	410 605 788	273 739 212	2 605 225	-9 161 881	-2 930 437	674 857 907

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 161 881
årets förlust	-2 930 437
	-12 092 318

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	686 868
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-230 294
i ny räkning överföres	-12 548 892
	-12 092 318

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 315 432	9 186 526
Övriga rörelseintäkter	3	30 501	306 793
Summa rörelseintäkter		10 345 933	9 493 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 007 579	-3 852 097
Övriga externa kostnader	5	-562 631	-379 953
Personalkostnader	6	-159 492	-134 808
Avskrivningar		-4 232 531	-4 147 751
Summa rörelsekostnader		-8 962 233	-8 514 608
Rörelseresultat		1 383 700	978 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 596	58 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 345 733	-3 433 834
Summa finansiella poster		-4 314 137	-3 375 726
Resultat efter finansiella poster		-2 930 437	-2 397 015
Årets resultat		-2 930 437	-2 397 015

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

808 322 000

812 317 000

Inventarier, verktyg och installationer

8

1 815 475

2 053 006

Summa materiella anläggningstillgångar

810 137 475

814 370 006

Summa anläggningstillgångar

810 137 475

814 370 006

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

154 695

337 734

Övriga fordringar

9

1 221 271

1 854 927

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

197 243

118 016

Summa kortfristiga fordringar

1 573 209

2 310 677

Kassa och bank

Kassa och bank

566 197

2 048 616

Summa kassa och bank

566 197

2 048 616

Summa omsättningstillgångar

2 139 406

4 359 293

SUMMA TILLGÅNGAR

812 276 881

818 729 299

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

684 345 000

684 345 000

Fond för yttre underhåll

2 605 225

2 155 078

Summa bundet eget kapital

686 950 225

686 500 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 161 881

-6 314 719

Årets resultat

-2 930 437

-2 397 015

Summa fritt eget kapital

-12 092 318

-8 711 734

Summa eget kapital

674 857 907

677 788 344

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

96 812 500

21 862 500

Summa långfristiga skulder

96 812 500

21 862 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

38 930 940

116 712 500

Förskott från kunder

0

105 549

Leverantörsskulder

295 587

317 519

Skatteskulder

336 700

336 700

Övriga skulder

12

260 281

278 033

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

782 966

1 328 154

Summa kortfristiga skulder

40 606 474

119 078 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

812 276 881

818 729 299

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 930 437	-2 397 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 232 531	4 147 751
Förändring skatteskuld/fordran	0	44 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 302 094	1 795 454

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	243 294	-507 560
Förändring av kortfristiga skulder	-690 421	208 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854 967	1 496 422

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 526 044
Erhållet bidrag	0	687 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-838 659

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 831 560	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 831 560	-900 000

Årets kassaflöde

-1 976 593 **-242 237**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 377 388	3 619 625
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 400 795	3 377 388

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 279 251	6 066 069
Hyror lokaler	507 133	448 512
Hyror garage	1 428 400	1 418 400
Fastighetsskatt	168 350	231 373
Elavgifter	811 155	901 316
Vatten	115 142	114 856
Hyra förråd	6 000	6 000
	10 315 431	9 186 526

I årsavgiften ingår värme och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelser	2 040	1 457
Avgift andrahandsupplåtelser	8 118	4 602
Elprisstöd	0	276 850
Övr momspl ersättn och intäkt	20 336	13 980
Öres- och kronutjämning	8	9 904
	30 502	306 793

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	431 834	370 323
Trädgårdsskötsel	72 731	66 635
Städkostnader	5 560	7 560
Hyra av entrémattor	48 852	50 433
Snöröjning/sandning	74 049	69 744
Serviceavtal	12 333	0
Hisservice/besiktning	78 100	30 960
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 692
Portar	13 225	12 725
Besiktningskostnader	61 720	6 852
Porttelefon drift	23 179	0
Gemensamhetsanläggning	235 374	178 998
Reparationer	191 405	126 097
Hissreparationer	81 104	0
Trädgård och utemiljö	9 227	3 037
Planerat underhåll	230 294	366 932
Fastighetsel	915 840	1 225 340
Uppvärmning	688 381	599 556
Vatten och avlopp	368 777	284 165
Avfallshantering	138 258	177 574
Försäkringskostnader	135 376	97 117
Bredband	168 210	155 230
Förbrukningsmaterial	667	1 734
Trivselåtgärder	18 723	11 393
Bevakningskostnader	4 360	0
	4 007 579	3 852 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	168 350	168 350
Porttelefon	0	9 157
Hemsida	3 175	10 618
Porto	244	0
Kundförluster	162 438	0
Föreningsgemensamma kostnader	14 943	18 680
Revisionsarvode	27 406	25 549
Ekonomisk förvaltning	123 947	110 773
Bankkostnader	344	1 100
Juridisk konsultation	11 706	0
Medlems-/föreningsavgifter	8 120	0
Övriga poster	41 957	35 725
	562 630	379 952

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	123 597	105 000
Sociala avgifter	35 895	29 808
	159 492	134 808

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Ingående avskrivningar	-16 978 000	-12 983 000
Årets avskrivningar	-3 995 000	-3 995 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 973 000	-16 978 000
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående redovisat värde	808 322 000	812 317 000
Taxeringsvärden byggnader	331 200 000	331 200 000
Taxeringsvärden mark	257 635 000	257 635 000
	588 835 000	588 835 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 893 143	1 367 099
Inköp solceller		1 526 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 893 143	2 893 143
Ingående avskrivningar	-152 751	0
Årets avskrivningar	-237 531	-152 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 282	-152 751
Ingående bidrag	-687 386	0
Årets bidrag		-687 386
Utgående ackumulerade bidrag	-687 386	-687 386
Utgående redovisat värde	1 815 475	2 053 006

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	362 246	526 155
Skattefordran moms	24 282	0
Avräkningskonto förvaltare	834 598	1 328 772
Kortfristiga fordringar	145	0
	1 221 271	1 854 927

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	50 766	33 844
Ekonomisk förvaltning	25 492	24 355
Avfallshantering, sopsug	62 831	46 881
Hemsida	8 257	0
Bredband	17 919	12 936
Upplupna intäkter ChargeNode q4	31 978	0
	197 243	118 016

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,44	2027-09-28	56 425 000	56 725 000
SEB	2,44	2026-09-28	41 137 500	41 587 500
SBAB	3,91	2025-09-10	21 712 500	21 862 500
SBAB	3,37	2025-03-30	16 468 440	18 400 000
			135 743 440	138 575 000

Kortfristig del av långfristig skuld	38 930 940	116 712 500
--------------------------------------	------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 38 180 940 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 239 560 kr varav 489 560 kr ingår i lån som förfaller under året.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositionsavgifter	90 000	205 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	31 250	31 250
Mervärdesskatt	22 121	50 887
Personalskatt och sociala avgifter	66 910	30 654
Låneavräkning	0	-92 000
Avräkning Fastum	0	2 242
	260 281	278 033

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	12 912	244 725
Styrelsearvoden	0	48 300
Sociala avgifter	0	12 904
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	121 403	107 209
Fjärrvärme	84 215	76 127
Vatten- och avlopp	64 614	41 559
Snöröjning	0	21 040
Förutbetalda avgifter och hyror	456 839	750 898
Reparationer och underhåll	3 277	0
Driftskostnader	9 783	0
Trivselåtgärder, julgran	15 923	11 393
	782 966	1 328 155

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	145 000 000	145 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslutat att höja årsavgiften med 5% från den 1 januari 2025.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ulrika Ödman Gustafsson
Ordförande

Leif Halvorsen

Carl Ljunggren

Johan Reideby

Roberto Moretti

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-20 10:48:25

Dokumentet är undertecknat av:

	CARL LJUNGGREN (19720215XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 23:12:16
	Leif Halvorsen (19480401XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 13:47:23
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-05-20 10:48:25
	JOHAN FREDRIK REIDEBY (19730403XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 14:29:23
	ROBERTO MORETTI (19821018XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 17:32:24
	ULRIKA ÖDMAN GUSTAFSSON (19661008XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 08:51:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf (1157332 byte)

414B410DAA48D0DCE93527D5C5FCF7039EE1C67B0E30AD680BB5CB1DA05A09C12520CABE47DBEBCA7B39
9B9DB1A366B7204A4B7C47B8B6DD60F01949D0EDB2C0

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lugnet i Sjöstad, org.nr. 769634-0871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugnet i Sjöstad för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 i Sjöstaden för räkenskapsåret 20240101–20241231 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-20 10:49:36

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-05-20 10:49:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107627 byte)

972FA3C1CDB05A0D6655A716AA268E4041833E83EFC7D182189D457AC7B62CF0EC4D0468664D1F11B624
261BB16668C3EF18C8894511D9CBC49975F410FFD1DB

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support