

HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



HSB Bostadsrättsföreningen

Lugnet i Malmö

Org.nr: 716406-7378

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö, 716406-7378, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:38. Gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:38 ändamål är att förvalta gemensam sopanläggning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Rolf Carlsson
Ledamot	Matilda Hallgren
Ledamot	Ida Hallberg
Ledamot	Karl Gustav Andersson
Ledamot	Mikael Nilsson
Ledamot	Tomas Lindohf
Ledamot	Robert Schultz
Suppleant	Carina Johansson
Suppleant	Stefan Larsson
Suppleant	Fredrik Abrahamson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2025
2026
2026
2025 (Utsedd av HSB)
2025
2025

Revisor

Förtroendevald revisor	Dijana Dizdar
Förtroendevald revisor	Cecilia Thapper
Revisor	Afodita Cristea, BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Revisorssuppleant	Eva Sollén

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Laila Kjellin, sammankallande

Marie-Louise Norozi

Jan Romefors

Stig Svensson

Personal

1 husvärd, 2 vaktmästare - samtliga på heltid

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Karl Gustav Andersson, Rolf Carlsson, Ida Hallberg, Mikael Nilsson.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Lärkan 7 och 8 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-01-01. Byggnaderna har 225 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1977-1978. Fastigheterna är belägna på Lugna gatan 1-47, (ojämna nummer).

Föreningen upplåter 225 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler, 7 förråd och 183 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
48	52	85	40

Total tomtarea:	13 368	kvm
Total bostadsarea:	22 468	kvm
- varav bostadsrättsarea:	22 468	kvm
Total lokalarea:	516	kvm
Total garagearea:	12 504	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Mattias Hallen	115		2026-03-31
Kristinebergs Schackklubb	85		2025-03-31 (uppsagt)
Emmy Lincoln	27		2026-09-30
Alfie Adventures	75		2027-01-31
Jörgen Lundh & Ulla Ahlbin	30		2026-09-30
Scandinavia Form AB	12		2026-09-30
Malmö Ljus & Kraft AB	64		2025-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Joys Städservice
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Eldupphör
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entremattor
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal pumpar	Ahlström & Persson
Serviceavtal dörrar/portar/lås	Safeteam

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 227 789 kr (1 231 350 kr 2023) och planerat underhåll för 7 915 471 kr (1 895 318 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 122 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

De ekonomiska förutsättningarna har stabiliserats något för oss men det finns fortsatt viss osäkerhet i världsläget på grund av krig och energikris. Vi har fått ett bättre läge avseende både inflation och räntor just nu. Riksbankens räntesänkningar påverkar oss på sikt positivt men för föreningen har det ändå inneburit en viss höjning av räntekostnaderna, dels beroende på lån som har omsatts där vi tidigare haft låg ränta och dels att vi har tagit nya lån avseende takomläggning, solcellsinstallation samt köp av Brf lokaler som ägts av Malmö kommun.

För energikostnaderna har utvecklingen varit lite olika. Fjärrvärmekostnaderna har ökat trots lägre förbrukning på grund av rejäla prisökningar från vår leverantör. Elkostnaderna har vi kunnat ha en relativt bra utveckling på dels på grund av solcellsinstallationen men också att vi har haft fasta priser på ganska stor del av vår förbrukning. Vi har ungefär samma elkostnad under 2024 som för 2023 men förbrukningen i kWh har minskat.

Sammantaget har föreningens driftskostnader ökat men tack vare föreningens goda ekonomi med låg belåningsgrad har våra kostnadsökningar kunnat begränsas till en relativt sett låg nivå. Avgifterna höjdes 2024 med 7 % och detta bidrar till en ekonomi i balans.

2024 har annars förvaltningsmässigt varit bra och planerade åtgärder har genomförts i syfte att underhålla våra



fastigheter men också för att öka värdet av att bo i föreningen.

Under året har vi lagt om alla taken med nytt tätskikt på våra 5 byggnadsblock. Renovering av takluckor och byte av plåt på balkongtaken har gjorts samtidigt. I samband med takprojektet har vi också installerat solceller på ca 1 700 kvm av vår takyta. Solcellerna var i drift och började att producera el i juli på de första byggnadsblocken och från september i alla blocken. Solcellerna innebär ett väsentligt tillskott till energi dagtid och om vi i framtiden kompletterar med lagring av ej förbrukad el kommer det innebära ytterligare effektivisering.

Utbyte av felaktiga fönster har fortsatt under 2024 och kommer att fortsätta efterhand som behov finns. Vi har under året gjort vissa ingrepp för tätning av garagetaken, vårt garage har en bra standard men har vid stora regnmängder haft smärre läckage vid skarv mellan byggnadsblock och garagetak.

Under året har vi förvärvat 2 Brf lokaler från Malmö Kommun. Våra planer är att göra om dessa lokaler till bostadsrätter. Projektet med renovering kommer att utföras under våren 2025.

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning med sopsugning som används för hantering av restavfall. Vi har under året genomfört markanläggning med kärl för restavfallshantering vilka står klara för användning när sopsugsanläggningen läggs ned.

Det har kommit en ny lag om hushållsnära avfallshantering. Från 2027 måste föreningen ordna egen och utökad avfallshantering inom vårt bostadsområde motsvarande det samlingsställe som finns på norra delen av Lugna Gatan. Vi jobbar nu med att åtgärda det behovet och målet är att ha planer klara under första halvan av 2025 för att sedan kunna etablera lösningen i god tid innan 2027.

Under året har vi tagit beslut om byte av alla grindar inklusive låsfunktion, ett projekt som påbörjas i januari 2025 och som kommer att öka säkerheten i området.

Föreningen har 5 skyddsrum. Skyddsrummen uppgraderades och godkändes 2022-2023 och nu jobbar vi vidare med att skapa en struktur och organisation för att bättre hantera ett eventuellt krisläge. Under året har ett par takfläktar bytts resp. renoverats.

Vår ekonomiska förvaltare har under året infört ett nytt system som vi anslutit oss till. Detta kommer att vara bas för våra nya system på fastighetskontoret, styrelsens hjälpmedel och boendes informationssystem.

Under året har 13 lägenheter bytt ägare externt, prisnivån är stabil och ligger något högre än föregående år. Brf Lugnet har en fin boendemiljö och bostadsrättsföreningen är välskött med fortsatt mycket låg belåning. Våra bostadsrätter har varit relativt lättsålda.

Fastighetskontoret

Brf Lugnet har valt att driva fastighetsskötseln med egen personal, delvis av kostnadsskäl men också för att vi tror att det blir ett större lokalt engagemang med kunskap om våra fastigheter. Föreningen har idag 3 anställda på vårt fastighetskontor med en husvärd som ledare.

Övriga aktiviteter

Föreningen har ett gym som är välutrustat och välanvänt. Tillgång till gymmet sker via en begränsad månadsavgift.

Vår Fritidsverksamhet har fortsatt under 2024 med aktiviteter där fritidslokalen utnyttjas av våra klubbar.

I samband med städdag ställdes containrar ut som vanligt och i samband med detta bjöds det på korv och fika. I ett bytestält skapades också möjlighet för återanvändning av prylar. Sommarfesten genomfördes i juni och före jul bjöd vi traditionsenligt på glögg med uppskattad musikunderhållning på gården.

Föreningen har en sluten FB grupp som används av ett par hundra boende.



Förväntad framtida utveckling

Föreningen jobbar med en underhållsplan som är väl balanserad i ekonomin genom löpande avsättningar över lång tid. På underhålls- och investeringssidan ser vi de kommande åren många intressanta projekt.

Under 2025 planerar vi utöver den löpande driften att genomföra projektering och upphandling för hushållsnära avfallshantering. Vi skall införa nya IT system på vårt fastighetskontor med bl.a bokning av garageplatser, tvättstuga samt felrapportering. Byte av grindar och låssystem slutförs första halvan av 2025.

Vi kommer också att under 2025 ta fram en strategi och plan för framtida hissrenoveringar.

Lite längre fram i tiden ligger t.ex Omläggning av garagetakens tätskikt som är ett stort projekt som ligger tidigast 2033. I underhållsplanen ligger en relining av spillvattenledningar och renovering av takavvattningen runt 2029-2030. Renoveringar av hissarna kommer att genomföras efterhand enl. en plan som tas fram 2025.

I framtiden tänker vi även modernisera vårt informationssystem och förbättra system för kommunikation med boende.

Styrelsen har alltid ambitionen att förbättra fastigheterna, speciellt med inriktning på sänkta driftskostnader och lägre miljöpåverkan där så är möjligt, vilket kan medföra investeringar som inte är förutsedda i underhållsplanen. Varje sådan investering förutsätts då betala sig själv inom rimlig tid.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vår skuldsättning är fortsatt mycket låg och styrelsen planerar att göra ytterligare amortering av lån under år med låga UH åtgärder, detta för att skapa utrymme för kommande större underhåll.

Föreningen har ett tomträttsavtal som förnyades 2019 och som nu kommer att gälla fram till årsskiftet 2028/2029. Detta innebär samma nivå på avgiften till Malmö Stad (tomträttsavgift), fram till dess. Styrelsen har tidigare utrett friköp av marken som skulle innebära en stor upplåning men tagit beslut om att avvakta med detta på grund av stor osäkerhet om ränteutveckling samt framtida risker med den då höga upplåningsnivån.

Det rådande läget med höga energikostnader och en viss fortsatt inflation innebär också högre driftskostnader för oss. Föreningens stabila ekonomi med låg upplåning gör att vi under 2025 kan begränsa höjningen av avgiften till 3 %.



Överlåtelse

Under året har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 21 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 328 medlemmar.

23 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 332 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen så det totala medlemskapet uppgår till 333. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten samt kabeltv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	20 036	19 952	18 409	18 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 405	1 553	- 867	1 540
Förändring av underhållsfond	-3 793	1 744	-8	2 236
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-612	527	-152	-76
Sparande, kr/kvm	115	125	86	76
Soliditet, (%)	23	34	33	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	743	696	665	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	84	87	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	666	622	587	575
Lokalhyra, kr/kvm	693	710	659	610
Driftkostnad, kr/kvm	290	287	289	282
Energikostnad, kr/kvm	134	129	132	125
Ränta, kr/kvm	29	16	16	17
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	111	98	94	89
Skuldsättning, kr/kvm	1 343	933	933	994
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 071	1 438	1 438	1 532
Räntekänslighet, (%)	3.0	2.2	2.0	2.0
Snittränta, (%)	2.17	1.70	1.70	1.73

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 507 900	11 166 154	- 616 928	1 552 912
Disposition enligt föreningsstämma			1 552 912	-1 552 912
Avsättning till underhållsfond		4 122 000	-4 122 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 915 470	7 915 470	
Årets resultat				- 4 405 101
Vid årets slut	8 507 900	7 372 684	4 729 454	- 4 405 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	935 984
Årets resultat före fondändring	- 4 405 101
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 122 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 915 470
Summa över/underskott	324 353

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	324 353
Totalt	324 353

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	18 324 151	17 282 407
Övriga rörelseintäkter	3	1 893 772	2 669 642
Summa rörelseintäkter		20 217 923	19 952 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-19 902 706	-13 760 196
Övriga kostnader	5	-723 050	-1 337 004
Personalkostnader	6	-2 249 242	-2 033 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-739 203	-717 710
Summa rörelsekostnader		-23 614 201	-17 848 380
RÖRELSERESULTAT		-3 396 278	2 103 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 502	38 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 078 325	-588 774
Summa finansiella poster		-1 008 823	-550 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 405 101	1 552 912
RESULTAT FÖRE SKATT		-4 405 101	1 552 912
ÅRETS RESULTAT		-4 405 101	1 552 912



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	49 832 306	50 327 955
Inventarier, maskiner och installationer	10	2 043 808	2 288 997
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	6 807 974	173 490
Summa materiella anläggningstillgångar		58 684 088	52 790 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		3 700 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 700 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 384 088	52 790 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 109	20 711
Övriga fordringar		223 316	587 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 835 286	2 799 259
Summa kortfristiga fordringar		3 062 711	3 407 374
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 963 200	3 758 787
Summa kassa och bank		4 963 200	3 758 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 025 911	7 166 161
SUMMA TILLGÅNGAR		70 409 999	59 956 603



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 507 900	8 507 900
Underhållsfond		7 372 684	11 166 154
Summa bundet eget kapital		15 880 584	19 674 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 729 454	-616 928
Årets resultat		-4 405 101	1 552 912
Summa fritt eget kapital		324 353	935 984
SUMMA EGET KAPITAL		16 204 937	20 610 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	38 061 000	25 861 000
Summa långfristiga skulder		38 061 000	25 861 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		38 061 000	25 861 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	11 700 000	8 700 000
Förskott från kunder		152 392	155 792
Leverantörsskulder		1 630 005	1 582 774
Övriga skulder		298 886	292 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 362 779	2 754 240
Summa kortfristiga skulder		16 144 062	13 485 565
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 144 062	13 485 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 409 999	59 956 603



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 396 279	2 103 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	739 203	717 710
Summa	-2 657 076	2 821 380
Erhållen ränta	69 502	38 017
Erlagd ränta	-1 078 325	-588 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 665 898	2 270 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	335 818	-489 304
Ökning av rörelseskulder	-331 023	-160 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 661 103	1 620 576
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 634 483	-319 989
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 634 483	-319 989
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	19 200 000	7 021 000
Amortering av låneskulder	-4 000 000	-7 021 700
Förvärv av bostadsrätter	-3 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 500 000	-700
Årets kassaflöde	1 204 414	1 299 887
Likvida medel vid årets början	3 758 787	2 458 900
Likvida medel vid årets slut	4 963 200	3 758 787



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-120
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-25



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	14 955 800	13 977 648
Årsavgifter lokaler	1 511 672	1 451 868
Hyror lokaler	359 720	368 400
Hyror p-platser/garage	1 449 990	1 437 895
Övriga objekt	46 969	46 596
Totalt årsavgifter och hyror	18 324 151	17 282 407

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 815	10 457
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 000	7 000
El	1 074 262	956 838
Debiterade tillval	99 428	100 309
Överlåtelseavgifter	28 180	24 527
Övriga intäkter	352 983	1 228 510
Kommunikation	325 104	342 001
Totalt övriga rörelseintäkter	1 893 772	2 669 642

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 182 010 i form av lönebidrag.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Tomträttsavgälder
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
P-platser/garage
Övriga installationer
Markytor
Klottersanering
Vattenskador
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fasader
Huskropp, fönster
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Ventilation, installationer
VA & sanitet, installationer
Markytor

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
1 320 724	1 300 251
2 695 343	2 665 330
936 062	822 284
345 752	364 479
186 095	127 362
196 409	205 830
49 324	99 060
57 422	133 137
37 126	87 134
17 403	38 602
49 980	43 811
305 903	337 500
81 889	79 827
448 666	307 484
3 270 400	3 270 400
168 198	167 513
592 750	583 525
10 759 446	10 633 528
38 964	45 711
281 676	213 414
77 302	6 205
81 685	37 764
0	183 987
87 376	3 096
0	1 288
325 830	262 350
27 025	37 649
8 894	21 113
63 801	53 006
38 104	58 782
34 761	123 331
13 753	25 185
26 773	50 844
72 205	90 465
49 640	17 160
1 227 789	1 231 350
6 546 589	0
0	77 383
706 393	553 820
0	340 908
84 124	0
0	700 555
118 142	0
0	222 652
460 222	0
7 915 471	1 895 318
19 902 706	13 760 196



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	18 345	40 127
Resekostnader	0	349
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 659	7 461
Förvaltningskostnader	371 008	384 106
Revision	25 413	18 591
Tele och post	11 329	10 123
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	-278
Jurist- och advokatkostnader	1 250	52 414
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 618	0
Kontorsmateriel och trycksaker	16 158	55 519
Bankkostnader	8 622	5 703
Hyra av anläggningstillgångar	44 208	27 956
Arbetskläder och skyddsmaterial	13 010	4 296
Frakter och transporter	0	2 651
IT-tjänster	5 988	4 434
Övriga externa tjänster	53 527	157 327
Övriga externa kostnader	101 915	101 905
Kostnader av engångskaraktär	0	464 320
Totalt övriga kostnader	723 050	1 337 004

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	265 135	248 592
Föreningsvald revisor	15 240	16 640
Valberedning	22 860	22 290
Övriga arvoden	0	18 000
Löner till anställda	1 195 785	1 068 124
Övriga kostnadsersättningar	0	325

1 499 020 **1 373 971**

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader	10 100	4 303
Utbildning	443 311	397 715
Övriga avgifter enligt lag och avtal	244 630	208 266
Pensionskostnader	52 181	49 215

750 222 **659 498**

Totalt personalkostnader

2 249 242 **2 033 470**

Föreningen har haft tre anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	460 659	458 315
Markanläggningar	33 355	33 356
Inventarier, maskiner och installationer	245 189	226 039

739 203 **717 710**

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

739 203 **717 710**



Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31

2023-12-31

63 655 000

43 675 000

63 655 000

43 675 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Summa:

2024-12-31

2023-12-31

23 945

21 423

23 945

21 423

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Markanläggningar

Pågående nyanläggningar

Årets anskaffning byggnader

Ökning/minskning av pågående nyanläggning

71 846 787

71 752 987

667 118

667 118

173 490

62 756

0

93 800

6 634 484

110 734

Utgående anskaffningsvärden

79 321 879

72 687 395

Ingående avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

Årets avskrivning på byggnader

Årets avskrivning på markanläggningar

- 22 119 238

- 21 660 923

- 66 712

- 33 356

- 460 659

- 458 315

- 33 355

- 33 356

Utgående avskrivningar

-22 679 964

-22 185 950

Utgående redovisat värde

56 641 915

50 501 445

Varav

Byggnader

Markanläggningar

Pågående nyanläggningar

49 265 255

49 727 549

567 051

600 406

6 807 974

173 490

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

285 000 000

285 000 000

184 600 000

184 600 000

469 600 000

469 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

Lokaler

447 000 000

447 000 000

22 600 000

22 600 000

469 600 000

469 600 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer

Årets anskaffningar

2 977 156

2 861 701

0

115 455

Utgående anskaffningsvärden

2 977 156

2 977 156

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer

Årets avskrivningar

- 688 159

- 462 120

- 245 189

- 226 039

Utgående avskrivningar

- 933 348

- 688 159

Utgående redovisat värde

2 043 808

2 288 997

**Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	381 572	422 224
Förutbetalda kostnader	2 453 714	2 377 035
Summa	2 835 286	2 799 259

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 927 237	3 661 106
Transaktionskonto SEB	5 527	68 183
Placeringskonto SBAB	30 436	29 498
Summa	4 963 200	3 758 787

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 700 000	8 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	25 721 000	13 521 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 340 000	12 340 000
Summa	49 761 000	34 561 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2027-11-17	3,11 %	7 021 000	7 021 000
SEB	2026-07-28	3,06 %	10 000 000	0
SEB	2025-08-28	3,06 %	5 200 000	0
Swedbank	2032-06-23	3,85 %	6 340 000	6 340 000
SEB	2030-06-28	1,27 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2027-03-28	3,51 %	4 700 000	4 700 000
SEB*	2025-01-28	0,89 %	4 500 000	4 500 000
SEB	Löst		0	4 000 000
SEB	2025-11-28	0,76 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2029-01-19	3,11 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			49 761 000	34 561 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 700 000	-8 700 000
			38 061 000	25 861 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet kapitalbands 1 år hos SEB med en ränta på signeringsdatum på 2,68 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	112 460	101 622
Upplupna räntekostnader	6 464	61 948
Förutbetalda intäkter	1 832 542	1 778 026
Upplupna revisionsarvoden	22 500	18 500
Upplupna kostnader	388 813	794 144
Summa	2 362 779	2 754 240



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rolf Carlsson
Ordförande

Matilda Hallgren
Ledamot

Ida Hallberg
Ledamot

Karl Gustav Andersson
Ledamot

Mikael Nilsson
Ledamot

Tomas Lindohf
Ledamot

Robert Schultz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Dijana Dizdar
Förtroendevald revisor

Cecilia Thapper
Förtroendevald revisor

Afodita Cristea, BoRevision AB, Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2025 12:01

SENT BY OWNER:
Oskar Ståhl · 02.04.2025 13:15

DOCUMENT ID:
rkMB_259Tyx

ENVELOPE ID:
Syrd399a1e-rkMB_259Tyx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö.
pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Åke Robert Schultz	 Signed	02.04.2025 16:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/05)
	Authenticated	02.04.2025 16:47	Low	
ROLF KURT ALLAN CARLSSON	 Signed	04.04.2025 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/08/11)
	Authenticated	04.04.2025 09:26	Low	
Anna Matilda Margareta Hallgren	 Signed	04.04.2025 14:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/05/09)
	Authenticated	04.04.2025 14:57	Low	
KARL GUSTAV ANDERSSON	 Signed	06.04.2025 09:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/06/01)
	Authenticated	03.04.2025 09:29	Low	
Tomas Hans Gösta Lindohf	 Signed	08.04.2025 11:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/13)
	Authenticated	07.04.2025 12:39	Low	
Lars Mikael Nilsson	 Signed	08.04.2025 17:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/07/17)
	Authenticated	08.04.2025 17:44	Low	
Ida Hallberg	 Signed	08.04.2025 18:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/12/18)
	Authenticated	08.04.2025 18:00	Low	
DIJANA DIZDAR	 Signed	08.04.2025 18:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/20)
	Authenticated	08.04.2025 18:15	Low	
CECILIA THAPPER	 Signed	09.04.2025 06:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/02/15)
	Authenticated	09.04.2025 06:16	Low	

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	09.04.2025 12:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	08.04.2025 18:02	Low	

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

 Custom events

No custom events related to this document

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Malmö, org.nr. 716406-7378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet i Malmö för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lugnet i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Dijana Dizdar Av föreningen vald revisor	Cecilia Thapper Av föreningen vald revisor
--	---	---

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



RB - HSB Brf Lugnet i Malmö.pdf

(106874 byte)
SHA-512: bb57048d34824420a5591385a7de9e1868d2d
7a736ab84280dd74de26ebd4d4be013cb2ec66d8997a6
2f5a73b0e75d76bfa21042dc0e97f17e87bf90782c8d7

Underskrifter

2025-04-03 18:42:45 (CET)



Cecilia Thapper

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 18:21:54 (CET)



Dijana Dizdar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 12:00:07 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Lugnet i Malmö

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d9d3887762fe3b89665bc76a1bcfc2f36fc339fca964b08c20c7abec55e0533ebb3b04d59c4b8a462ad4445c856837cd8d0ca5a4a50d24bd216902e9adf4be38



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

