

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2007-05-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Lugnvattnet 1 i Stockholms Kommun förvärvades 2011. Fastigheten är belägen på adresserna Båtbyggargatan 32-64, Rorgängargatan 2-8 samt Vävar Johans gata 11-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt. Avtalet gäller till och med 2031-08-31.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004 och består av flerbostadshus. Värdeåret är 2004.

Byggnadsytan utgörs av 9 497 kvm lägenhetsyta och 165 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt och 4 bostadshyresrätter samt 5 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1 rok	9 st
2 rok	33 st
3 rok	45 st
4 rok	22 st
5 rok	6 st

Föreningen har också en gästlägenhet 2 rok att nyttja.

Parkering/Garage

Föreningen förfogar över 54 bilburar (varav 50 platser med tillgång till laddnig för elbilar) och 3 burplatser för MC i garaget på Rorgängargatan 6 samt 7 bilplatser på Vävar Johans gata.

Byggnadens tekniska status

Värmepumpinstallation	2018
Energideklaration	2018
Laddstolpar	2018-2019, 2023
OVK (godkänd)	2023
Stamspolning	2023

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 170 st

Medlemmar vid årets utgång 174 st

Under året har 8 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Linda Viktorin	Ordförande
Peter Bergman	Kassör
Torgny Holmgren	Ledamot
Magnus Klasson	Ledamot
Tapani Mattus	Ledamot
Elisabet Ekström	Ledamot
Anders Bergqvist	Ledamot

Revisor

Mirza Basic Auktoriserad Revisor, BDO

Valberedning

Madeleine Cassel	Sammanställande
Mariusz Kalinowski	
Josefin Briland	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2:a juni 2024. Plats BRFs föreningslokal på Rorgångargatan 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställt ommålning av trapphusen.
- Genomgång av fastighetens brandskydd och genomfört åtgärder därefter, samt tecknat avtal om SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).
- Installerat kameraövervakning i garaget.
- Påbörjat genomgång av avtal för att förhandla ner pris, bland annat genom att samordna med HSEF (Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening). Serviceavtal för hissar var först i hamn.
- Målning och byte av resterande träpanel längs loftgången.
- Målning av ytterdörrar längs loftgången och på innergården.
- Installerat ballofixer i alla lägenheter.
- Renoverat trall på terrasserna högst upp på VJG 13 samt RGG 4.
- Översyn av bostadsanpassningar i fastigheten samt åtgärdat där det behövts.
- Byte av eluttag hos hyresgäster.
- Omfogning av resterande fasadfogar
- Åtgärdat skadade hörnlistor och skydd vid entréportar runt om i fastigheten.
- Borttagning av skadade träd på föreningens gård.
- Byte av matta på loftgång samt justerat lösa plattor under mattan.
- Byte till LED-lampor i samtliga hissar samt bältesbyte i resterande hissar.
- Gårdsstädning för alla medlemmar i november där många boende deltog.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -7,4 miljoner kronor, vilket är en högre förlust jämfört med 2023 då resultatet var -5,4 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till att resultatet är lägre än föregående år är högre räntekostnader. Föreningen har även haft fortsatt höga kostnader för renovering och planerat underhåll, så som ommålning av trapphus, renovering av terrasser, byte av träpanel, bältesbyte i hissar och underhåll av entréportar och VVS.

Generellt sett har även kostnaden ökat inom de flesta områden så som el, värme, förvaltning, avfallshantering och vatten. Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 3,7 miljoner kronor) uppgår till -3,7 miljoner kronor, vilket ligger i linje med styrelsens förväntan.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Avgiftshöjning

Under 2024 beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med tio procent inför 2025 för att kompensera för höjda räntekostnader samt ökade övriga kostnader.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 118 610 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 137 917	9 460 262	9 454 061	9 316 974
Resultat efter finansiella poster	-7 439 804	-5 438 326	-3 074 202	-1 766 972
Soliditet (%)	74,67	75,26	75,60	75,99
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	859	781	781	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	75	75	76
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	8 372	8 415	8 415	8 415
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	6 769	6 803	6 803	6 803
Sparande (kr/kvm totalyta)	-62	61	177	208
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Energikostnad (kr/kvm totalyta)	192	177	160	152

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	263 219 140	1 388 411	4 496 416	-31 454 010
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 424 583	-1 424 583
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 414 710	2 414 710
Årets resultat				-7 439 804
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	3 506 289	-37 903 687

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-30 466 883
Årets resultat	-7 439 804
	-37 906 687

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	1 427 583
Ianspråktagande yttre fond	-3 053 895
Balanseras i ny räkning	-36 280 375
	-37 906 687

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 137 917	9 460 262
Summa rörelseintäkter		10 137 917	9 460 262
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 475 889	-10 301 414
Styrelsearvoden m.m.		-228 453	-229 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 688 721	-3 700 818
Summa rörelsekostnader		-14 393 063	-14 231 896
Rörelseresultat		-4 255 146	-4 771 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter		134 014	132 880
Räntekostnader		-3 318 672	-799 572
Summa finansiella poster		-3 184 658	-666 692
Resultat efter finansiella poster		-7 439 804	-5 438 326
Resultat före skatt		-7 439 804	-5 438 326
Årets resultat		-7 439 804	-5 438 326

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	302 878 507	306 426 129
Inventarier, verktyg och installationer	5	589 821	730 920
Summa materiella anläggningstillgångar		303 468 328	307 157 049

Summa anläggningstillgångar		303 468 328	307 157 049
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		52 452	801 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		742 047	752 621
Summa kortfristiga fordringar		794 499	1 553 719

Kassa och bank

Kassa och bank		4 027 665	7 026 430
Summa kassa och bank		4 027 665	7 026 430

Summa omsättningstillgångar		4 822 164	8 580 149
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		308 290 492	315 737 198
------------------	--	-------------	-------------

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

264 607 551

3 509 289

268 116 840

264 607 551

4 496 416

269 103 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-30 466 883

-7 439 804

-37 906 687

-26 015 684

-5 438 326

-31 454 010

Summa eget kapital

230 210 153

237 649 957

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

0

0

51 000 000

51 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

75 620 000

1 075 639

18 556

7 860

1 358 284

78 080 339

25 000 000

735 433

32 698

0

1 319 110

27 087 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

308 290 492

315 737 198

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 255 146	-4 771 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 688 721	3 700 818
Erhållen ränta mm		134 014	132 880
Erlagd ränta		-3 318 672	-799 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 751 083	-1 737 508
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	2 793
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		759 222	-721 535
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		340 206	-417 962
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		32 892	49 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 618 763	-2 824 964
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-60 006
Förvärv av bidrag och moms		0	440 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	380 074
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-380 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-380 000	0
Förändring av likvida medel		-2 998 763	-2 444 890
Likvida medel vid årets början		7 026 430	9 471 320
Likvida medel vid årets slut		4 027 665	7 026 430

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-25
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll ska göras med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Reserveringen görs i dispositionen av resultatet och beslutas av stämman.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	688 179	663 533
Hysesintäkter lokaler	443 648	448 169
Hysesintäkter garage och parkering	1 113 743	1 080 387
Årsavgifter	7 759 388	7 055 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 213	18 018
Hysesintäkt föreningslokal	67 000	71 000
Övrigt	21 962	97 485
Elintäkter laddstolpar	26 064	21 148
Försäkringsersättning		5 185
	10 137 197	9 460 262

Not 3 Driftkostnader	2024	2023
Reparationer	1 036 791	1 125 427
Underhåll	3 053 895	2 414 710
El	434 673	358 507
Fjärrvärme	1 280 500	1 256 676
Vatten	429 685	365 429
Sophämtning	414 058	379 874
Fastighetsförsäkring	300 418	299 091
Tomträttsavgäld	1 660 888	1 814 446
Kabel-tv	39 068	36 441
Bredband	112 913	101 196
Förvaltningsarvode	437 053	381 270
Övrig drift	842 710	1 351 427
Fastighetsskatt	307 690	302 934
Revisionsarvode	39 354	38 347
Övrig administration	86 193	75 639
	10 475 889	10 301 414

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-38 188 754	-34 629 226
	Årets avskrivningar	-3 547 622	-3 559 528
	Utgående avskrivningar	-41 736 376	-38 188 754
	Redovisat värde	302 878 507	306 426 129
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	262 861 000	262 861 000
	Byggnader	213 000 000	213 000 000
		475 861 000	475 861 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 433 707	1 122 482
	Inköp	0	60 006
	Omklassificeringar	0	251 219
	Utgående anskaffningsvärden	1 433 707	1 433 707
	Ingående avskrivningar	-702 787	-561 497
	Årets avskrivningar	-141 099	-141 290
	Utgående avskrivningar	-843 886	-702 787
	Redovisat värde	589 821	730 920
Not 6	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	SBAB 2025-09-15 4,37%	25 000 000	25 000 000
	SBAB 2025-12-11 3,18%	24 620 000	25 000 000
	SBAB 2025-09-15 4,37%	26 000 000	26 000 000
		75 620 000	76 000 000

De tre lånen har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Därför klassificeras och redovisas det som kortfristig skuld.

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

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital.
Resten finansieras med lån.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Stockholm

Elektroniska underskrifter

Peter Bergman

Torgny Holmgren

Linda Viktorin

Magnus Klasson

Tapani Mattus

Elisabet Ekström

Ander Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Mirza Basic

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2025 14:33

SENT BY OWNER:
Mirza Basic • 24.03.2025 13:41

DOCUMENT ID:
S17TgX00nyg

ENVELOPE ID:
HJeig7AA3Jx-S17TgX00nyg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 - Brf Lugnvattnet 1.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Viktorin lindaviktorin@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 15:25 24.03.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/09) IP: 212.100.112.150
2. Torgny Holmgren torgny.holmgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 14:15 24.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/12) IP: 212.100.112.135
3. Magnus Sven-Erik Klasson magnus.klasson@sveklass.se	Signed Authenticated	25.03.2025 14:32 25.03.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/14) IP: 212.100.112.71
4. Peter Tobias Bergman peter@fireholding.se	Signed Authenticated	25.03.2025 17:19 25.03.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/04) IP: 212.100.112.153
5. TAPANI MATTUS tapani.mattus@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 16:13 26.03.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/17) IP: 90.129.214.60
6. ANN ELISABETH EKSTRÖM lisaekstrom.hemma@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 18:36 26.03.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/06) IP: 212.100.112.172
7. Anders Magnus Reinhold Bergqvist anders.bergqvist@bahnhof.se	Signed Authenticated	26.03.2025 19:45 26.03.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/27) IP: 212.100.112.117
8. MIRZA BASIC Mirza.basic@bdo.se	Signed Authenticated	27.03.2025 14:33 27.03.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/03) IP: 213.66.162.3

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

Custom events

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

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed