



# Årsredovisning 2023



## Brf Lugnet i Sjöstaden

Org nr 769634-0871

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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 dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**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 igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs 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 2023.

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	ja	92	240228
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 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Clara Jakobsson Leif Halvorsen Carl Ljunggren Kristina Hallberg Roberto Moretti
-----------	---

Suppleanter	Jesper Engdahl Susanne Wikner
-------------	----------------------------------

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

### Valberedning

Haris Celik  
Mikael Paasikivi

### Revisorer

Borevision med Maria Sukhova som huvudansvarig.

### Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2 PBB. 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*

Föreningen har investerat i solcellspaneler på taket enligt tidigare årsmötes beslut.

En avgiftshöjning har skett på 10% from 2023-01-01.

Föreningen har erhållit elprisstöd med 276 850 kr samt bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar med 687.385,50 kr.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 185 (185) medlemmar. Under året har 9 (14) medlemmar tillträtt samt 9 (18) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 187	8 202	7 499	7 284
Resultat efter finansiella poster	-2 397	-1 433	-1 598	-872
Soliditet (%)	82,8	82,8	82,7	82,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	777	686	616	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 653	12 735	12 872	13 137
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 198	15 297	15 461	15 779
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	246	227	293
Räntekänslighet (%)	19,6	22,3	25,1	26,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	188	156	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,8	75,9	74,8	71,0

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	1 468 210	-4 194 427	-1 433 424	<b>680 185 359</b>
Disposition av föregående års resultat:			686 868	-2 120 292	1 433 424	<b>0</b>
Årets resultat					-2 397 015	<b>-2 397 015</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>410 605 788</b>	<b>273 739 212</b>	<b>2 155 078</b>	<b>-6 314 719</b>	<b>-2 397 015</b>	<b>677 788 344</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 314 719
årets förlust	-2 397 015
	<b>-8 711 734</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	686 868
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-236 721
i ny räkning överföres	-9 161 881
	<b>-8 711 734</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 186 526	8 202 486
Övriga rörelseintäkter	3	306 793	35 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 493 319</b>	<b>8 237 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 852 097	-3 541 020
Övriga externa kostnader	5	-379 953	-385 136
Personalkostnader	6	-134 808	-128 335
Avskrivningar		-4 147 751	-3 995 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 514 608</b>	<b>-8 049 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>978 710</b>	<b>188 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 108	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 433 834	-1 622 655
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 375 726</b>	<b>-1 621 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 397 015</b>	<b>-1 433 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 397 015</b>	<b>-1 433 424</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	812 317 000	816 312 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 053 006	1 367 099
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>814 370 006</b>	<b>817 679 099</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>814 370 006</b>	<b>817 679 099</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		337 734	145 283
Övriga fordringar	9	1 854 927	3 859 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 016	109 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 310 677</b>	<b>4 114 948</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 048 616	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 048 616</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 359 293</b>	<b>4 114 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>818 729 299</b>	<b>821 794 047</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 345 000	684 345 000
Fond för yttre underhåll		2 155 078	1 468 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>686 500 078</b>	<b>685 813 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 314 719	-4 194 427
Årets resultat		-2 397 015	-1 433 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 711 734</b>	<b>-5 627 851</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>677 788 344</b>	<b>680 185 359</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	21 862 500	63 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 862 500</b>	<b>63 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	116 712 500	76 025 000
Förskott från kunder		105 549	0
Leverantörsskulder		317 519	278 662
Skatteskulder		336 700	312 960
Övriga skulder	12	278 033	370 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 328 154	1 171 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>119 078 455</b>	<b>78 158 688</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>818 729 299</b>	<b>821 794 047</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 397 015	-1 433 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 147 751	3 995 000
Förändring skatteskuld/fordran		23 740	2 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 774 476</b>	<b>2 564 339</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-486 582	23 303
Förändring av kortfristiga skulder		208 528	330 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 496 422</b>	<b>2 918 285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 526 044	-1 367 098
Erhållet bidrag		687 385	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-838 659</b>	<b>-1 367 098</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-900 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-900 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-242 237</b>	<b>51 187</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 619 625	3 568 438
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 377 388</b>	<b>3 619 625</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	6 066 069	5 514 636
Hyror lokaler	448 512	429 492
Hyror garage	1 418 400	1 431 200
Fastighetsskatt	231 373	80 818
Elavgifter	901 316	617 352
Vatten	114 856	122 989
Hyra förråd	6 000	6 000
	<b>9 186 526</b>	<b>8 202 487</b>

I årsavgiften ingår värme och bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelser	-1 457	-2 340
Avgift andrahandsupplåtelse	-4 602	-8 400
Elprisstöd	-276 850	0
Övr momspl ersättn och intäkt	-13 980	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	-9 893	-24 353
Öres- och kronutjämning	-11	-36
	<b>-306 793</b>	<b>-35 129</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	370 323	376 512
Trädgårdsskötsel	66 635	30 830
Städkostnader	7 560	7 255
Hyra av entrémattor	50 433	44 583
Snöröjning/sandning	69 744	71 233
Hisservice/besiktning	30 960	42 941
Systematiskt brandskyddsarbete	9 692	0
Portar	12 725	8 238
Besiktningsskostnader	6 852	0
Gemensamhetsanläggning	178 998	162 012
Reparationer	126 097	203 698
Hissreparationer	0	4 131
Trädgård och utemiljö	3 037	0
Planerat underhåll	366 932	129 072
Fastighetsel	1 225 340	1 311 115
Uppvärmning	599 556	535 123
Vatten och avlopp	284 165	214 073
Avfallshantering	177 574	139 982
Försäkringskostnader	97 117	86 887
Bredband	155 230	155 230
Förbrukningsmaterial	1 732	9 385
Trivselåtgärder	11 393	0
Bevakningskostnader	0	8 720
	<b>3 852 095</b>	<b>3 541 020</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	168 350	168 350
Porttelefon	9 157	0
Datorkommunikation	0	5 000
Hemsida	10 618	14 980
Porto	0	363
Föreningsgemensamma kostnader	18 680	18 680
Revisionsarvode	25 549	29 524
Ekonomisk förvaltning	110 773	120 428
Bankkostnader	1 100	0
Övriga poster	35 725	27 810
	<b>379 952</b>	<b>385 135</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	100 908
Sociala avgifter	29 808	27 427
	<b>134 808</b>	<b>128 335</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>398 295 000</b>	<b>398 295 000</b>
Ingående avskrivningar	-12 983 000	-8 988 000
Årets avskrivningar	-3 995 000	-3 995 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 978 000</b>	<b>-12 983 000</b>
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>431 000 000</b>	<b>431 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>812 317 000</b>	<b>816 312 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	331 200 000	331 200 000
Taxeringsvärden mark	257 635 000	257 635 000
	<b>588 835 000</b>	<b>588 835 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 367 099	0
Inköp laddstolpar	0	1 367 099
Inköp solceller	1 526 044	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 893 143</b>	<b>1 367 099</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-152 751	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 751</b>	<b>0</b>
Ingående bidrag	0	0
Årets bidrag	-687 386	0
<b>Utgående ackumulerade bidrag</b>	<b>-687 386</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 053 006</b>	<b>1 367 099</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	526 155	219 082
Skattefordran moms	0	20 978
Avräkningskonto förvaltare	1 328 772	3 619 625
	<b>1 854 927</b>	<b>3 859 685</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	33 844	29 429
Ekonomisk förvaltning	24 355	23 576
Avfallshantering, sopsug	46 881	44 039
Bredband	12 936	12 936
	<b>118 016</b>	<b>109 980</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,00	2023-09-28	0	57 025 000
SEB	4,74	2024-09-28	56 725 000	0
SEB	1,11	2024-09-28	41 587 500	42 037 500
SBAB	3,91	2025-09-10	21 862 500	22 012 500
SBAB	3,21	2023-09-28	0	18 400 000
SBAB	4,82	2024-09-30	18 400 000	0
			<b>138 575 000</b>	<b>139 475 000</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

-118 362 500      -76 025 000

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: 1 16 712 500 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 2.400 000 kr varav 750 000 kr ingår i lån som förfaller under året.

### Not 12 Övriga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Depositionsavgifter	205 000	205 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	31 250	31 250
Mervärdesskatt	50 887	56 904
Personalskatt och sociala avgifter	30 654	27 394
Låneavräkning	-92 000	0
Avräkning Fastum	2 242	0
	<b>278 033</b>	<b>370 548</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	244 725	6 834
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Sociala avgifter	12 904	12 904
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	107 209	200 069
Fjärrvärme	76 127	83 652
Hyra av entrémattor	0	5 560
Avfallskostnader	0	164
Vatten- och avlopp	41 559	45 373
Snöröjning	21 040	6 976
Förutbetalda avgifter och hyror	750 898	727 719
Reparationer och underhåll	0	15 606
Bevakningskostnader	0	4 360
Trivselåtgärder, julgran	11 393	0
	<b>1 328 155</b>	<b>1 171 517</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	<b>145 000 000</b>	<b>145 000 000</b>



**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen gjorde en amortering på 1,5 miljoner den 28 december 2023 hos SBAB, banken har daterat denna amortering till den 2 januari 2024, vilket då inte påverkar balansräkningen och vissa nyckeltal för räkenskapsåret 2023.

Beslutat att höja årsavgiften med 20% från den 1 januari 2024.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Clara Jakobsson  
Ordförande

Leif Halvorsen

Carl Ljunggren

Kristina Hallberg

Roberto Moretti

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

Maria Sukhova  
Revisor  
Borevision

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lugnet\_i\_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-05 07:50:09

Dokumentet är undertecknat av:

 CARL LJUNGGREN (19720215XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-02 18:59:27
 CLARA JAKOBSSON (19841129XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-02 17:17:49
 Kristina Louise Hallberg (19731207XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 15:48:24
 Leif Halvorsen (19480401XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-04 14:06:55
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-06-05 07:50:09
 ROBERTO MORETTI (19821018XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-02 17:10:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lugnet\_i\_Sjöstaden.pdf (428556 byte)

053C6C2028A67F6C13B59D48697ED98B1D5901C76D68F470EAD5759EEEC854C9C98CD9B95D2602D7C2AF  
037E23AB2D613936F84651427B4876831AEABA4D8AF6

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugnet i Sjöstaden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-05 07:51:18

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-06-05 07:51:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139510 byte)

50FEF2420B47E1BAF64678E304AF100A92DC7E727B54D0BD82B9D6771C4CD2C19E97A23DD4E733C26EB4  
0FA49C9E6B8C898B2E6548F77D519CA4C7CE7405C083

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

