

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FL", "M", "SB", and "M".

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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 2011-03-02 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.

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 46 st
4 rok 22 st
5 rok 6 st

Föreningen har också en gästlägenhet.

Parkering/Garage

Föreningen förfogar över 54 bilburar 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

OVK (godkänd) 2017

Stampsolning 2015

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 167 st

Medlemmar vid årets utgång 166 st

Under året har 8 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- AJ
- FR
- PF
- SB
- MS
- AK

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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

Styrelsen

Seiran Barwari	Ordförande
Magnus Klasson	Ledamot
Peter Bergman	Ledamot
Anders Bergqvist	Ledamot
Fabiola Riviera	Ledamot
Åsa Johansson	Ledamot
Malin Nordenson	Ledamot
Peter Fredriksson	Ledamot

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor, BDO

Valberedning

Marius Kalinowski Sammankallande
Håkan Lindborg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 27/5-2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av innergården:

- borttagning av träd och beskärning av buskar, borttagning av skadliga klätterväxter
- odlingsgrupp för odlingslådor och som sköter planering och skötsel av föreningens gemensamma planteringar
- inköp av nya, hållbara trädgårdsmöbler
- förbättringsarbete på gården: ny fotbollsplan, borttagning av sandlåda, oljning av plank och bänkar

Ett grundligt arbete att ta fram en underhållsplan för att kunna planera för framtida underhåll och investeringar har tagits fram.

Renovering av alla portar invändigt och utvändigt genomfördes under 2019. Under våren 2020 kommer detta arbete även att utföras på Båtbyggargatan 36-46 och 50-60.

Undercentral för fjärrvärme - styrning flyttad till den nya värmepumpen

Utbyte av värmekablar - nya värmekablar installerade i stuprör.

Felsökning av var regnvatten tränger igenom fastighetens fasader genomförd. Åtgärdsplan framtagen och upphandling startad.

Påbörjat:

- byte av porttelefonisystem, installation start mars 2020
- byte av leverantör för systematiska brandskyddsarbetet (brandskyddsdocumentation, fysiskt brandskydd, egenkontroller, åtgärder)
- byte av leverantör för markskötsel (inkl landskapsarbete, snöröjning, mm)
- byte av leverantör för städning
- byte av leverantör för hemsida och e-post, lansering våren 2020
- trapphusbelysning - installation av nya armaturer (LED) planeras att utföras i ytterligare två portar under 2020

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

För inkomståret 2019 var den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 98 630 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

ÅJ
M
PF SB
FR P.O. MC

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 402 358	9 400 752	9 173 113	9 083 614
Resultat efter finansiella poster	-2 214 916	-2 289 197	-849 455	-1 781 892
Soliditet (%)	75,63	75,88	76,05	76,02
Kassalikviditet (%)	526,52	593,87	524,61	322,23
Genomsnittlig årsavg/kvm br yta	781	781	781	781
Lån/kvm br yta	8 747	8 747	8 747	8 747

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	4 416 604	-14 722 681
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			874 000	-874 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 232 267	1 232 267
Årets resultat				-2 214 916
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	4 058 337	-16 579 330

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 364 414
Årets resultat	-2 214 916
	-16 579 330

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	1 094 600
Balanseras i ny räkning	-17 673 930
	-16 579 330

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

X

AD
PF SB
FR
M
W

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>9 402 358</u>	<u>9 400 752</u>
Summa rörelseintäkter		9 402 358	9 400 752
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 001 182	-7 152 665
Styrelsearvoden m.m.		-152 436	-152 436
Avskrivningar	4 & 5	<u>-3 681 757</u>	<u>-3 602 208</u>
Summa rörelsekostnader		-10 835 375	-10 907 309
Rörelseresultat		-1 433 017	-1 506 557
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-781 899</u>	<u>-782 640</u>
Summa finansiella poster		-781 899	-782 640
Resultat efter finansiella poster		-2 214 916	-2 289 197
Årets resultat		-2 214 916	-2 289 197

Å
B
M
PF
FR
P.S
W

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

320 699 189

886 633

321 585 822

321 585 822

0

49

478 829

478 878

11 249 333

11 249 333

11 728 211

333 314 033

324 276 965

112 315

324 389 280

324 389 280

11 966

54

666 821

678 841

10 037 910

10 037 910

10 716 751

335 106 031

FB UM
FRAN PF
n) @

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2019-12-31

2018-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

264 607 551

4 058 337

268 665 888

264 607 551

4 416 604

269 024 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-14 364 414

-2 214 916

-16 579 330

-12 433 484

-2 289 197

-14 722 681

Summa eget kapital

252 086 558

254 301 474

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

79 000 000

79 000 000

79 000 000

79 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

1 120 412

10 939

635

1 095 489

2 227 475

666 574

6 014

5 175

1 126 794

1 804 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**333 314 033****335 106 031**

FR M
A) PF SB
FR M

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Förbättringsarbeten	10-25
Maskiner och inventarier	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	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	663 533	663 533
Hysesintäkter lokaler	389 423	380 500
Hysesintäkter garage och parkering	1 037 767	1 007 752
Årsavgifter	7 055 337	7 055 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 515	31 941
Hysesintäkt föreningslokal	82 500	107 000
Produktion el	2 522	0
Övrigt	2 492	639
Bidrag från Naturvårdsverket avseende laddstolpar	0	154 050
Försäkringsersättning	139 269	0
	9 402 358	9 400 752

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparationer och underhåll	1 959 275	1 262 687
Värmepumpinstallation	2 609	775 142
Laddstolpar	363 599	457 125
El	328 312	332 572
Fjärrvärme	969 772	1 164 993
Vattenavgifter	227 862	223 846
Sophämtning	365 663	296 149
Fastighetsförsäkring	225 635	218 046
Tomträttsavgäld	1 094 500	1 094 500
Kabel-tv	31 776	31 076
Bredband	46 664	46 664
Förvaltningsarvode	352 385	344 373
Övrig drift	682 768	538 995
Fastighetsskatt	258 362	247 932
Revisionsarvode	29 959	21 539
Övrig administration	62 041	97 026
	7 001 182	7 152 665

FR
AJ
PF
SB
M
U

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-20 337 918	-16 760 142
	Årets avskrivningar	-3 577 776	-3 577 776
	Utgående avskrivningar	-23 915 694	-20 337 918
	Redovisat värde	320 699 189	324 276 965
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	190 663 000	130 684 000
	Byggnader	174 200 000	160 600 000
		364 863 000	291 284 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	244 183	244 183
	Inköp	878 299	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 122 482	244 183
	Ingående avskrivningar	-131 868	-107 436
	Årets avskrivningar	-103 981	-24 432
	Utgående avskrivningar	-235 849	-131 868
	Redovisat värde	886 633	112 315
Not 6	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 210930 0,99%	25 000 000	25 000 000
	Stadshypotek 211030 0,98%	25 000 000	25 000 000
	Stadshypotek 211030 0,98%	26 000 000	26 000 000
	Stadshypotek 211201 1,15%	3 000 000	3 000 000
		79 000 000	79 000 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

X

FL WH
APP 3
FL n= (W)

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Stockholm

11 maj 2020



Seiran Barwari



Peter Fredriksson



Fabiola Riviera



Åsa Johansson

Peter Bergman



Anders Bergqvist



Magnus Klasson



Malin Nordenson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

AD PF SB
FR EF M (V)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lugnvattnet 1
Org.nr. 769616-6193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lugnvattnet 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lugnvattnet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

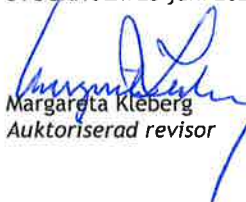
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 23 juni 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor