



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lugnet 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lugnet 1 med säte i Linköping org.nr. 769637-7790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Industribyggnaden 1	2021-01-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4099

Totalt 55 objekt

4099

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Industrifastigheten GA:1	G:A		1 / 100	Sprinkleranläggning
Linköping Industrifastigheten GA:2	G:A		15 / 100	Dagvattenanläggning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Zakaria Viklund	Ordförande	2022-06-27
Fredrik Rask	Ledamot	2022-06-27
Madeleine Atsou	Ledamot	2022-06-27
Konrad Sundström	Ledamot	2022-06-27
Johannes Ålander	Sekreterare	2022-06-27
Diana Saleh	Ledamot	2022-06-27
Linnéa Fritzell	Suppleant	2022-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Atsou.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Fredrik Rask, Madeleine Atsou, Konrad Sundström, Zakaria Viklund, Johannes Ålander, Diana Saleh.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Valberedning har varit Anna Redin och Annie Myrander.

Revisorer har varit: av föreningsstämman utsedd revisor hos Borevision.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets resultat

Årets resultat -1 767 220 kr beror på höga avskrivningskostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 12 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	174	42	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 048	12 103	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	111	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	13	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	274	40	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	654	109	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	666	110	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 730	451	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 767	-241	0	0	0
Soliditet, %	76	76	0	0	0

*I flerårsöversikten avser 2021 års siffror november-december.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 140 000	0	0	159 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	248 000	248 000
S:a bundet eget kapital, kr	159 140 000	0	248 000	159 388 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-875	-240 999	-248 000	-489 874
Årets resultat, kr	-240 999	240 999	-1 743 248	-1 767 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-241 874	0	-1 991 248	-2 257 094
S:a eget kapital, kr	158 898 126	0	-1 743 248	157 130 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-241 874
Årets resultat, kr	-1 767 220
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 257 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 257 094

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 730 322	451 127
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 730 322	451 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 121 470	-164 061
Övriga externa kostnader	Not 4	-324 414	-38 114
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-30 200	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 479 265	-413 210
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-23 972	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 979 321	-615 385
RÖRELSERESULTAT		-1 248 999	-164 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 750	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 971	-72 903
Övriga finansiella poster	Not 7	0	-3 838
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-518 221	-76 741
ÅRETS RESULTAT		-1 767 220	-240 999

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	205 333 525	207 812 790
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>205 333 525</u>	<u>207 812 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	45 495	69 467
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 495</u>	<u>69 467</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>205 379 020</u>	<u>207 882 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		865 550	1 129 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 404	2 417
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>913 954</u>	<u>1 132 682</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 913 954</u>	<u>1 132 682</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>207 292 974</u>	<u>209 014 939</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	159 140 000	159 140 000
Fond för yttre underhåll	248 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>159 388 000</u>	<u>159 140 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-489 874	-875
Årets resultat	-1 767 220	-240 999
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-2 257 095</u>	<u>-241 874</u>
Summa eget kapital	<u>157 130 905</u>	<u>158 898 126</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 087 000	32 848 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13 144 344	144 344
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 231 344</u>	<u>32 992 344</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 33 297 000	16 761 000
Leverantörsskulder	207 662	84 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 6 142	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 419 921	279 241
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>33 930 725</u>	<u>17 124 469</u>
Summa skulder	<u>50 162 069</u>	<u>50 116 813</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>207 292 974</u>	<u>209 014 939</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning. Föreningen är skattebefriade t om år 2036.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	875 kr
Förändring jämfört med föregående år	875 kr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 679 724	447 004
Årsavgiftsbortfall bostäder	-163	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 021	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	44 520	1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 220	2 933
	2 730 322	451 127
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 988	-11 058
El	-275 293	-12 647
Uppvärmning	-367 482	-37 877
Vatten	-97 025	-1 740
Renhållning	-159 522	0
TV, bredband, iptelefoni	-646	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 869	0
Förvaltningskostnader	-149 138	-22 187
Försäkringar	-16 728	-1 208
Övriga driftskostnader	-21 779	-77 344
	-1 121 470	-164 061
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-50 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-269 656	-33 333
Kostnader överlåtelse och panter	-4 256	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-502	0
Arrende, hyra, leasing	0	-4 781
	-324 414	-38 114
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-20 600	0
Sociala avgifter	-6 400	0
Utbildning	-3 200	0
	-30 200	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 479 265	-413 210
	-2 479 265	-413 210
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-3 838
	0	-3 838

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2140

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 580 800	0
Årets investering byggnader	0	166 580 800
Ingående anskaffningsvärde mark	41 645 200	41 645 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 226 000	208 226 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-413 210	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 479 265	-413 210
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 892 475	-413 210

Utgående redovisat värde 205 333 525 207 812 790

Redovisade värden byggnader	163 688 325	166 167 590
Redovisade värden mark	41 645 200	41 645 200

Fastighetsbeteckning: Industribyggnaden 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2021	97 000 000	18 600 000	115 600 000	0
		97 000 000	18 600 000	115 600 000	0

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	49 609 000	49 609 000
Summa ställda säkerheter	49 609 000	49 609 000

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier Ebbepark BRF3	45 495	69 467
	45 495	69 467

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 654	2 417
	48 404	2 417

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	1 000 000	0
			1 000 000	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,93%	2023-10-30	16 536 000	0
Stadshypotek		1,09%	2024-10-30	16 312 000	225 000
Stadshypotek		3,51%	2023-10-30	16 536 000	0
				49 384 000	225 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 087 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

225 000

Lån som ska konverteras inom ett år

33 072 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

33 297 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

900 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

48 259 000

Not 13 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Köp av Industribyggnaden 1 av Ebbepark brf3

144 344

144 344

144 344**144 344****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

6 142

0

6 142**0****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

124 368

72 903

Förutbetalda årsavgifter och hyror

243 553

206 338

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

52 000

0

419 921**279 241**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Diana Saleh

Fredrik Rask

Johannes Ålander

Konrad Sundström

Madeleine Atsou

Zakaria Viklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lugnet 1, org.nr. 769637-7790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lugnet 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lugnet 1 för räkenskapsåret 2022 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZAKARIA VIKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 06:28:17



DIANA SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:42:15



FREDRIK RASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 19:39:06



KONRAD SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:36:19



JOHANNES ÅLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:47:28



MADELEINE ATSOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 22:41:23



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:36:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lugnet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:36:52



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.