

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

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 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.

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 att nyttja.

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

Stamspolning 2015



Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 166 st

Medlemmar vid årets utgång 168 st

Under året har 15 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Peter Fredriksson	Ordförande
Malte Wersäll	Ledamot
Linda Viktorin	Ledamot
Magnus Klasson	Ledamot
Tapani Mattus	Ledamot
Åsa Johansson	Ledamot tom 200921
Malin Nordenson	Ledamot tom 201018

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor, BDO

Valberedning

Madeleine Cassel Sammankallande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 30 juni 2020 via ren poströstningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Porttelefonsystemet har bytts ut under året.
- Avtal med nytt städbolag för gemensamma utrymmen har upphandlats och en överlämning från tidigare städbolag gjordes efter sommaren.
- Avtal med nytt bolag för markskötsel av gården har upphandlats och överlämning från tidigare bolag gjordes efter sommaren.
- Radonsug installerad då radonmätning 2019 påvisade förhöjda radonvärden för en lägenhet. Återkontroll av värden under 2020 visade på överlag bra resultat och att radonsugen givit den effekt som det var tänkt.
- Fuktskador i fasad, som har upptäckts och utvärderats över flera år och har åtgärdats under hösten i ett väl avlöst projekt.
- Avtal med ny leverantör av e-post samt hemsida för Brf har upphandlats och implementerats.
- Ny röklucka har installerats på Rorgångargatan 2.
- Byte av postboxar har utförts.
- Brandgenomgång av fastigheten har utförts efter sommaren och nya brandvarnare har delats ut till varje lägenhet.

Påbörjat:

Gruppavtal med Stockholms Stadsnät (Stosn) ingicks under året och kommer ge boende tillgång till 1000/1000 Mbit uppkopplingshastighet via fiber med startdatum den 1 april 2021.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -4,2 miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med 2019 då resultatet var -2,2 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till att resultatet är 2,0 miljoner kronor lägre än föregående år är kostnader för ett projekt att åtgärda fuktskador i fasaden vilket belastat resultatet med 2,5 miljoner kronor.

Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 3,6 miljoner kronor) uppgår till -0,5 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till att kostnaden för projektet att åtgärda fuktskador om 2,5 miljoner kronor, kan konstateras att föreningens underliggande resultat är starkt.

Den finansiella ställningen är fortsatt mycket god. Likvida medel på bankkonto uppgick vid årets slut till 10,5 miljoner kronor, vilket är en minskning med 0,7 miljoner kronor. Givet kostnaden för fuktskadeprojektet om 2,5 miljoner kronor är det en blygsam minskning, som visar att föreningens likviditet är god.

Avgiftshöjning

Inga avgiftshöjningar har skett under året och inga höjningar planeras för 2021, detta trots att tomträttsavgälden till Stockholms kommun kommer att öka gradvis över de kommande åren till dess att avgälden är dubbelt mot vad den är idag.

A

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

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

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 447 524	9 402 358	9 400 752	9 173 113
Resultat efter finansiella poster	-4 157 101	-2 214 916	-2 289 197	-849 455
Soliditet (%)	75,31	75,63	75,88	76,05
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	4 058 337	-16 579 330
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 094 600	-1 094 600
Årets resultat				-4 157 101
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	5 152 937	-21 831 031

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-17 673 930
Årets resultat	-4 157 101
	<u>-21 831 031</u>
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	1 094 600
Ianspråktagande yttre fond	-2 499 906
Balanseras i ny räkning	-20 425 725
	<u>-21 831 031</u>

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

h

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>9 447 524</u>	<u>9 402 358</u>
Summa rörelseintäkter		9 447 524	9 402 358
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 979 804	-7 001 182
Styrelsearvoden m.m.		-152 447	-152 436
Avskrivningar	4 & 5	<u>-3 690 015</u>	<u>-3 681 757</u>
Summa rörelsekostnader		-12 822 266	-10 835 375
Rörelseresultat		-3 374 742	-1 433 017
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-782 359</u>	<u>-781 899</u>
Summa finansiella poster		-782 359	-781 899
Resultat efter finansiella poster		-4 157 101	-2 214 916
Resultat före skatt		-4 157 101	-2 214 916
Årets resultat		<u>-4 157 101</u>	<u>-2 214 916</u>

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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

Byggnader och mark

4

317 121 434

320 699 189

Inventarier, verktyg och installationer

5

774 373

886 633

Summa materiella anläggningstillgångar317 895 807321 585 822**Summa anläggningstillgångar**

317 895 807

321 585 822

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

450

0

Övriga fordringar

86 251

49

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

706 486

478 829

Summa kortfristiga fordringar793 187478 878**Kassa och bank**

Kassa och bank

10 500 046

11 249 333

Summa kassa och bank10 500 04611 249 333**Summa omsättningstillgångar**

11 293 233

11 728 211

SUMMA TILLGÅNGAR**329 189 040****333 314 033**

A

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

2020-12-31

2019-12-31

Not

264 607 551

5 152 937

269 760 488

264 607 551

4 058 337

268 665 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-17 673 930

-4 157 101

-21 831 031

-14 364 414

-2 214 916

-16 579 330

Summa eget kapital

247 929 457

252 086 558

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

0

0

79 000 000

79 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

79 000 000

1 116 217

16 971

11 782

1 114 613

81 259 583

0

1 120 412

10 939

635

1 095 489

2 227 475

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

329 189 040

333 314 033

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:

	<u>Antal år</u>
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	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	663 533	663 533
Hysesintäkter lokaler	347 347	389 423
Hysesintäkter garage och parkering	1 042 853	1 037 767
Årsavgifter	7 055 337	7 055 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 596	29 515
Hysesintäkt föreningslokal	43 000	82 500
Produktion el	1 388	2 522
Övrigt	300	2 492
Bidrag från Naturvårdsverket avseende laddstolpar	154 050	0
Försäkringsersättning	117 120	139 269
	<hr/> 9 447 524	<hr/> 9 402 358

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparationer och underhåll	1 937 921	1 961 884
Underhåll fasad	2 499 906	0
Laddstolpar	0	363 599
El	267 622	328 312
Fjärrvärme	792 279	969 772
Vattenavgifter	239 221	227 862
Sophämtning	333 146	365 663
Fastighetsförsäkring	245 006	225 635
Tomträttsavgäld	1 094 500	1 094 500
Kabel-tv	32 136	31 776
Bredband	46 664	46 664
Förvaltningsarvode	357 513	352 385
Övrig drift	743 498	682 768
Fastighetsskatt	264 394	258 362
Revisionsarvode	38 434	29 959
Övrig administration	87 564	62 041
	<hr/> 8 979 804	<hr/> 7 001 182

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-23 915 694	-20 337 918
	Årets avskrivningar	-3 577 755	-3 577 776
	Utgående avskrivningar	-27 493 449	-23 915 694
	Redovisat värde	317 121 434	320 699 189
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	190 663 000	190 663 000
	Byggnader	174 200 000	174 200 000
		364 863 000	364 863 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 122 482	244 183
	Inköp	0	878 299
	Utgående anskaffningsvärden	1 122 482	1 122 482
	Ingående avskrivningar	-235 849	-131 868
	Årets avskrivningar	-112 260	-103 981
	Utgående avskrivningar	-348 109	-235 849
	Redovisat värde	774 373	886 633
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	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

Samtliga lån omförhandlas under 2021, 79 000 000 kr (2020 0 kr).

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

✕

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 2020.

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 2020 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 2020 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 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:

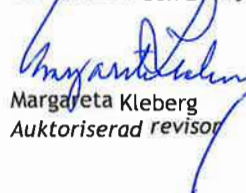
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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 den 2 maj 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor