

Bostadsrättsföreningen Lugnets Allé i Växjö

Org.nr: 769630-9983

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lugnets Allé i Växjö, 769630-9983, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Andreas Linnell
Ledamot	Fredrik Tingstedt
Ledamot	Sandra Lundberg Öquist
Ledamot	Niklas Nilsson
Ledamot	Anna Andreasson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sanatoriet 31 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader (9st) med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Lugnets väg.

Föreningen upplåter samtliga 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	18	-
Total tomtarea:		8 283	kvm		
Total bostadsarea:		1 890	kvm		
- varav bostadsrättsarea:		1 890	kvm		

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Reco Partner
Bredband	Wexnet
Avfallshantering	SSAM & Ragn-Sells Recycling

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 113 146 kr (41 850) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -156 tkr (-56) tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr (354) tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår Parkering & bredband. Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 309	1 198	1 140	1 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 156	- 56	15	27
Soliditet, %	64	64	64	64
Sparande kr/ kvm	134	187		
Årsavgift/kvm	693	634		
Energikostnad kr/kvm	35	38		
Räntekostnad kr/kvm	290	232		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 114	11 233		
Skuldkvot	16	17.7		
Räntekänslighet	16	17.7		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	100	100		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 564 000	487 000	- 233 411	- 55 648
Omföring av föreag års resultat			-55 648	55 648
Avsättning till underhållsfond		104 000	-104 000	
Årets resultat				-155 876
Vid årets slut	38 564 000	591 000	- 393 059	- 155 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 393 059
Årets resultat	- 155 876
Totalt	- 548 935

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	106 000
Balanseras i ny räkning	- 654 935
Totalt	- 548 935

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 308 909

1 197 824

Övriga rörelseintäkter

0

3 560

Summa rörelseintäkter

1 308 909

1 201 384

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-431 905

-339 614

Personalkostnader

4

-75 303

-68 995

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-409 588

-409 588

Summa rörelsekostnader

-916 796

-818 197

RÖRELSERESULTAT

392 113

383 187

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

38

16

Räntekostnader och liknande resultatposter

-548 027

-438 851

Summa finansiella poster

-547 989

-438 835

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-155 876

-55 648

RESULTAT FÖRE SKATT

-155 876

-55 648

ÅRETS RESULTAT

-155 876

-55 648

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 435 936	58 837 088
Inventarier, maskiner och installationer	6	133 450	141 886
Summa materiella anläggningstillgångar		58 569 386	58 978 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 569 386	58 978 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		215 250	233 700
Övriga fordringar		9	2 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 637	14 811
Summa kortfristiga fordringar		234 896	251 121
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 211 149	1 156 099
Summa kassa och bank		1 211 149	1 156 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 446 045	1 407 220
SUMMA TILLGÅNGAR		60 015 431	60 386 194

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 564 000	38 564 000
Underhållsfond		591 000	487 000
Summa bundet eget kapital		39 155 000	39 051 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-393 059	-233 411
Årets resultat		-155 876	-55 648
Summa fritt eget kapital		-548 935	-289 059
SUMMA EGET KAPITAL		38 606 065	38 761 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 460 000	7 560 000
Summa långfristiga skulder		7 460 000	7 560 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 460 000	7 560 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 545 000	13 670 000
Leverantörsskulder		37 999	40 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 367	353 952
Summa kortfristiga skulder		13 949 366	14 064 253
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 949 366	14 064 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 015 431	60 386 194

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		392 113	383 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		409 588	409 588
Summa		801 701	792 775
Erhållen ränta		38	16
Erlagd ränta		-548 027	-438 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		253 712	353 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		16 226	-27 457
Minskning av rörelseskulder		10 113	24 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 051	351 049
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 000	-225 000
Årets kassaflöde		55 051	126 049
Likvida medel vid årets början		1 156 098	1 030 049
Likvida medel vid årets slut		1 211 149	1 156 098

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	125
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter	1 257 142	1 140 969
Vattenintäkter	51 780	56 852
Öresutjämning	-13	4
Totalt årsavgifter och hyror	1 308 909	1 197 824

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Elkostnader	7 675	12 328
Vatten och avlopp	58 725	59 275
Städning och renhållning	58 722	56 394
Snöröjning	7 151	22 990
Reparation och underhåll fastighet	113 146	41 850
Bredband	34 695	27 000
Försäkring	34 665	31 547
Fastighetsskötsel	17 172	16 128
Utemiljö	6 157	9 597
Revisionskostnader	8 750	8 750
Konsultarvoden	28 750	0
Ekonomisk förvaltning	45 463	43 369
Bankavgifter	2 729	2 776
Övriga kostnader	8 105	7 611
Totalt övriga externa kostnader	431 905	339 614

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	18 003	16 495
Styrelsearvode	57 300	52 500
Totalt personalkostnader	75 303	68 995

Föreningen har inte haft någon egen personal. Arvode har betalats ut med 57 300 kr exkl. sociala avgifter

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	50 144 000	50 144 000
Mark	11 100 000	11 100 000
Utgående anskaffningsvärden	61 244 000	61 244 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 406 912	- 2 005 760
Årets avskrivning på byggnader	- 401 152	- 401 152
Utgående avskrivningar	-2 808 064	-2 406 912
Utgående redovisat värde	58 435 936	58 837 088
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 335 936	47 737 088
Mark	11 100 000	11 100 000

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	168 600	168 600
Utgående anskaffningsvärden	168 600	168 600
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 26 714	- 18 278
Årets avskrivningar	- 8 436	- 8 436
Utgående avskrivningar	- 35 150	- 26 714
Utgående redovisat värde	133 450	141 886

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 308146	2025-09-30	0,89 %	7 560 000	7 560 000
Stadshypotek 629039			0	6 210 000
Swedbank			0	7 460 000
Stadshypotek 713285	2026-06-01	3,67 %	7 460 000	0
Stadshypotek 758410	2025-09-25	3,19 %	5 985 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			21 005 000	21 230 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 545 000	-13 670 000
			7 460 000	7 560 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 680 000	22 680 000
Summa:	22 680 000	22 680 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Andreas Linnell
Ordförande

Fredrik Tingstedt
Ledamot

Sandra Lundberg Öquist
Ledamot

Niklas Nilsson
Ledamot

Anna Andreasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



Brf Lugnets Allé ÅR 2024.pdf
(94723 byte)
SHA-512: 56e8f0d4d8145da5d3dcf5718d1ea969f24cc
585a35024578ed9af32671763fa6b3b726fef9ec0ee76e
3b464b75662494d23c22aa61d4bdd8255157d54ad35e0

Underskrifter

2025-04-29 09:28:25 (CET)



Andreas Linnell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 22:36:17 (CET)



Anna Andreasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 11:04:45 (CET)



Karl Fredrik Tingstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 08:16:24 (CET)



Nicklas Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 18:14:19 (CET)



Sandra M K Lundberg Öquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 07:12:53 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Lugnets Allé ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

25376aead0ae31f3f61dc8fb0bf99867e8f58c9c2ac201bee5f0101d05ff6135cf0537727f346ac1dcc0ed3276e5e6c746942f7b30d5fc924774456532e7b32



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.