

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

JA AB
FR

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 2014-07-11 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, Rorgångargatan 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 Rorgångargatan 6 samt 7 bilplatser på Vävar Johans gata.

Byggnadens tekniska status

Värmepumpinstallation	2018
Energideklaration	2018
Laddstolpar	2018
OVK (godkänd)	2017
Stampsolning	2015

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	169 st
Nyttillkomna medlemmar	15 st
Avgående medlemmar	16 st
Medlemmar vid årets utgång	167 st

JA AJ
FR

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Under året har 12 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

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
Johan Andersson	Ledamot

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor, BDO

Valberedning

Peter Fredriksson Sammankallande
Thord Pålsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 30/06-2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 installerades 5 laddstolpar, 10 stationer/platser (totalt 20 stationer) i garaget. Under 2019 kommer lika många installeras enligt plan. Arbetet har utförts av TL-Elservice. Detta har inneburit att alla som har en garageplats har fått möjligheten att stå kvar eller lämna ett önskemål om att byta plats. Alla som velat ha en bur med tillhörande laddplats har fått det enligt önskemål. Detta har inneburit en viss prisjustering av hyran för de burar som har en laddplats. Nordstaden har hanterat all avtalshantering.

Energideklaration genomfördes enligt plan.

Värmepump har installerats för återvinning av varmluft. Arbetet är besiktat 18/10 -2018 och i bruk. Flertal personer från styrelsen samt Nordstaden har genomgått en utbildning med leverantör.

Vi har utrett alla fuktskadeärenden och har numera en åtgärdsplan för 2019.

Ny matta på plats på loftgång Båtbyggargatan 34 och 62 för att förhindra grus ska hamna i vallar för att vattnet inte ska kunna rinna igenom.

Beslut om att byta ut föreningens tvättmaskinspark. Maskinerna kommer att skrivas under 10 år. Uppdraget hamnade hos EL-on och Miele (genomförs under Q1 2019).

Beslut om att renovera alla portar invändigt och utvändigt, arbetet kommer att starta under Q2 2019 av Siljendahls.

Beslut togs även att upphandla en underhållsplan för att få bättre kontroll på fastighetens framtida investeringar.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Enligt beslutad budget för 2018 så hålls avgiften på samma nivå som tidigare år.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 var den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 92 840 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun ✕

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 400 752	9 173 113	9 083 614	9 108 952
Resultat efter finansiella poster	-2 289 197	-849 455	-1 781 892	-1 942 995
Soliditet (%)	75,88	76,05	76,02	76,29

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	3 542 604	-11 559 484
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			874 000	-874 000
Årets resultat				-2 289 197
Belopp vid årets utgång	263 219 140	1 388 411	4 416 604	-14 722 681

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 433 484
Årets resultat	-2 289 197
	-14 722 681

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	874 000
Ianspråktagande yttre fond	-1 232 267
Balanseras i ny räkning	-14 364 414
	-14 722 681

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

AS
JA PP (K)
SB
FR

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 400 752	9 173 113
Summa rörelseintäkter		<u>9 400 752</u>	<u>9 173 113</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 152 665	-5 486 411
Styrelsearvoden m.m.		-152 436	-151 889
Avskrivningar	4 & 5	-3 602 208	-3 600 157
Summa rörelsekostnader		<u>-10 907 309</u>	<u>-9 238 457</u>
Rörelseresultat		-1 506 557	-65 344
Finansiella poster			
Räntekostnader		-782 640	-784 111
Summa finansiella poster		<u>-782 640</u>	<u>-784 111</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 289 197	-849 455
Resultat före skatt		-2 289 197	-849 455
Årets resultat		<u>-2 289 197</u>	<u>-849 455</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA PP ÅS" and "FR".

Brf Lugnvattnet 1
Org.nr. 769616-6193

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	4	324 276 965	327 854 741
Inventarier, verktyg och installationer	5	112 315	136 747
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>324 389 280</u>	<u>327 991 488</u>

Summa anläggningstillgångar

324 389 280 327 991 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 966	21 640
Övriga fordringar		54	15 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		666 821	651 946
Summa kortfristiga fordringar		<u>678 841</u>	<u>689 207</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		10 037 910	8 699 640
Summa kassa och bank		<u>10 037 910</u>	<u>8 699 640</u>

Summa omsättningstillgångar

10 716 751 9 388 847

SUMMA TILLGÅNGAR

335 106 031 337 380 335

Handwritten signatures and initials:
JA
FR
FR

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

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

Medlemsinsatser

264 607 551

264 607 551

Fond för yttre underhåll

4 416 604

3 542 604

Summa bundet eget kapital

269 024 155

268 150 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 433 484

-10 710 029

Årets resultat

-2 289 197

-849 455

Summa fritt eget kapital

-14 722 681

-11 559 484

Summa eget kapital

254 301 474

256 590 671

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

79 000 000

79 000 000

Summa långfristiga skulder

79 000 000

79 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

666 574

455 478

Skatteskulder

6 014

39 745

Övriga skulder

5 175

42 481

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 126 794

1 251 960

Summa kortfristiga skulder

1 804 557

1 789 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

335 106 031

337 380 335

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 75.

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	663 533	663 533
Hysesintäkter lokaler	380 500	374 587
Hysesintäkter garage och parkering	1 007 752	986 591
Årsavgifter	7 055 337	7 055 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 941	36 126
Hysesintäkt föreningslokal	107 000	55 200
Produktion el	0	1 106
Övrigt	639	633
Bidrag från Naturvårdsverket avseende laddstolpar	154 050	0
	<u>9 400 752</u>	<u>9 173 113</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Reparationer och underhåll	1 262 687	937 592
Värmepumpinstallation	775 142	0
Laddstolpar	457 125	0
El	332 572	295 540
Fjärrvärme	1 164 993	1 205 849
Vattenavgifter	223 846	213 726
Sophämtning	296 149	294 682
Fastighetsförsäkring	218 046	210 270
Tomträttsavgäld	1 094 500	1 094 500
Kabel-tv	31 076	30 567
Bredband	46 664	46 664
Förvaltningsarvode	344 373	338 791
Övrig drift	538 995	510 218
Fastighetsskatt	247 932	245 380
Revisionsarvode	21 539	3 855
Övrig administration	97 026	58 777
	<u>7 152 665</u>	<u>5 486 411</u>

Handwritten signatures and initials, including "FD" and "MR".

Brf Lugnvattnet 1

Org.nr. 769616-6193

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Utgående anskaffningsvärden	344 614 883	344 614 883
	Ingående avskrivningar	-16 760 142	-13 182 366
	Årets avskrivningar	-3 577 776	-3 577 776
	Utgående avskrivningar	-20 337 918	-16 760 142
	Redovisat värde	324 276 965	327 854 741
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	130 684 000	130 684 000
	Byggnader	160 600 000	160 600 000
		291 284 000	291 284 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	244 183	208 983
	Inköp	0	35 200
	Utgående anskaffningsvärden	244 183	244 183
	Ingående avskrivningar	-107 436	-85 055
	Årets avskrivningar	-24 432	-22 381
	Utgående avskrivningar	-131 868	-107 436
	Redovisat värde	112 315	136 747
Not 6	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "P", "B", "R", and "R".

NOTER

Stockholm *29 april 2019*



Seiran Barwari



Johan Andersson



Fabiola Riviera



Asa Johansson



Peter Bergman



Anders Bergqvist



Magnus Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats den *7 maj 2019*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



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 2018.

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 2018 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 provar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 7 Maj 2019



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor