



Brf Lugnets årsmöteshandlingar 2026-05-17

Lokal: Gästgiveriet

Tid: 08.30 inleds med frukost och stämman börjar 10.00



Dagordning ordinarie föreningsstämma Brf LUGNET 260517 kl. 10.00

Stämman hålls på Katrinelunds gästgiveri

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisor, suppleanter samt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Överföring av medel till reservfond
19. Avslutande

BRF Lugnet

769626-4600

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Samtliga belopp är angivna i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen LUGNET

Org.nr 769626-4600

Säte i Örebro

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen LUGNET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen LUGNET, Örebro Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2013-05-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Under september 2013 påbörjades nybyggnad av 10 fritidshus intill varandra. Inflyttningen i lägenheterna påbörjades under andra halvan av 2014. Vid årsskiftet 2016/2017 var alla hus färdigställda och inflyttade. Fastigheten slutbesiktigades under 2016 och föreningen övertog ansvar och drift av fastigheten från entreprenören per 20170201.

Nuvarande styrelse för BRF Lugnet utsågs vid föreningsstämma 250427.

Under verksamhetsåret har följande möten hållits:

- 5 styrelsemöten varav 4 var öppna möten där alla medlemmar kunde delta.
- ordinarie stämma genomfördes 250427

Ekonomi:

Vid stämman 2025 hade styrelsen en proposition om kapitaltillskott för att lösa lånet och i och med detta kunna sänka månadsavgiften. Propositionen röstades ner med siffrorna sju mot tre vilket föranledde arbetet att hitta en bank som gav föreningen bättre villkor än vad Bergslagens Sparbank erbjöd.

Styrelsen var i kontakt med flera banker för att se vilka räntenivåer vi skulle kunna få och förhandla med. Handelsbanken var den bank som gav bäst utlåningsränta varvid föreningen flyttade all bankhantering hit 250911.

Föreningens lånebelopp 241231 var 1 120 100 kr och hanterades av Bergslagens Sparbank. 251231 var lånebeloppet 1 067 000 kr hos Stadshypotek via Handelsbanken. Lånet är bundet i 2 år till en ränta på 2,87% och förfaller 270901.

Föreningen brukar amortera 5000 kr/ månad. Vid byte av banken till Handelsbanken 250911 skedde ingen amortering den månaden. Det nya lånet ökade med 1 900 kr , för att lösa in utlåningsränta från Bergslagen Sparbank. Årets amortering blev därför 53 100 kr.

Vid årsskiftet 2025/2026 var föreningens kapital enligt följande:

Handelsbanken: Affärskonto :57 992,73

Handelsbanken: Fasträntekonto: 271 181 varav 161 364 kr är reservfond.

Bergslagens sparbank konto: 210,76 kr

Styrelsen har fasträntekonto med bindningstid 3 månader för att få ränteinkomster på kapital som inte nyttjas.

Föreningens samlade kapital 251231 uppgick totalt till 329 384,49 kr

Avsättning till reservfond för 2025 var enligt beslut 6000 kr.

Föreningens fakturahantering och administration sköts av styrelsen. Styrelsen har god kontroll över föreningens ekonomi. Föreningens revisor granskar bokslutet och avger revisionsberättelse.

Inför bokslut 2026 skall alla bostadsrättsföreningar förändra sina avskrivningar. Hittills har vår förening haft löpande avskrivning med 1% per år. Från och med 2026 skall fastigheterna skrivas av efter indelning i komponenter, ex, tak, el, etc. Detta kommer att innebära högre avskrivningar. Styrelsen kommer arbeta med detta och återkommer med information under året.

Genom aktivt deltagande i Bostadsrätternas webbutbildningar liksom Skatteverkets webbutbildningar kan styrelsen utveckla sin kompetens och få råd och stöd vid aktuella frågor.

Övrigt

Under 2025 har det varit ett ägarbyten inom föreningen.

Fest kommittén har anordnat flera välbesökta och uppskattande trivseldagar för alla medlemmar i föreningen. Vid ett tillfälle integrerades arbete med att måla samtliga lyktstolpar-

Styrelsen är mån om att behålla områdets utseende så intakt som möjligt. Av denna anledning finns i stadgarna krav om styrelsens godkännande gällande ex färgsättningar, tillbyggnationer och uppsättning av markiser, inglasningar etc. som påverkar intrycket av området.

Föreningen har under året diskuterat hur fastighetsavgiften som föreningen ska betala from 2030 samt 2031 ska finansieras. Sannolikt blir det en påtaglig avgiftshöjning om nuvarande amortering av lånet ska fortsätta. Brf Lugnet ska betala fastighetsskatt from 2030 för ett av husen, Följande år är avgiften för samtliga hus. Enligt taxa 2025 blir totalkostnaden ca 100 000 kr/år

Ordförandemöte med samtliga bostadsrättsföreningar i Katrinelund har återupptagits. Beslutades att dessa möten kommer hållas 2 gånger per år för utbyte av gemensamma frågor och idéer samt vid behov samordna vissa insatser ex. rengöring av soprum.

En medlem har varit i kontakt med Skogsägarnas förening med önskemål ska ta ner träd som riskerar fall över föreningens hus vid storm. Flera döda träd finns som riskerar att falla. Dock har skogsägarna respons varit att inte åtgärda något.

Nyckeltal

Försäljningspris 2025 / m2: 47 403 kr

Årsavgift/m2: 288 kr

Sparande/m2: 427 kr Riktvärde: Högt > 300 , Måttlig 201-300

Belåning/m2 251231: 1 386 kr Riktvärde: Låg < 4 000, Normal 4 000-10 000

Räntekänslighet 4,8% Riktvärde: Låg < 5 , normal 5-9

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och max fem styrelseledamöter samt max två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma. Uppdrag som ordförande och andra åtaganden fördelas internt inom styrelsen.

Styrelseledamöter, vald till stämman:
Stellan Johansson ordförande, 2027
Gunnel Johansson sekreterare, 2026
Charlotte Sarbäcken 2026
Urban Karlsson, kassör 2027

Styrelsesuppleant
Eva Skantz 2026

Valberedning
Tomas Danielsson, 2026
Kjell Larsson, 2026

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor, vald till stämman:
Mikael Skantz 2026
Revisorssuppleant
Agneta Forsberg 2026

Flerårsöversikt

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning	206 958	200 632	192 001	191 315
Resultat efter finansiella poster	-52 574	-28 870	-9 115	-31 614
Soliditet (%)	95	94	93	92

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	19 250 000	155 364	-266 919	-28 870	19 109 575
Balanseras i ny räkning			-28 870	28 870	0
Förändring av reservfond		6 000	-6 000		0
Årets resultat				-52 574	-52 574
Vid årets utgång	19 250 000	161 364	-301 789	-52 574	19 057 001

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Balanserat resultat	-301 789
Årets resultat	-52 574
Summa	-354 363
Disponeras enligt följande	
Inspråktagande av reservfond	-6 000
Balanseras i ny räkning	-348 363
Summa	-354 363

Resultaträkning

	Not 1, 2	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		206 958	200 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		206 958	200 632
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-87 766	-73 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 000	-135 000
Summa rörelsekostnader		-222 766	-208 350
Rörelseresultat		-15 808	-7 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 957	17 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 723	-38 331
Summa finansiella poster		-36 766	-21 152
Resultat efter finansiella poster		-52 574	-28 870
Resultat före skatt		-52 574	-28 870
Årets resultat		-52 574	-28 870

Balansräkning

	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	19 796 466	19 931 466
Summa materiella anläggningstillgångar		19 796 466	19 931 466
Summa anläggningstillgångar		19 796 466	19 931 466
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		329 385	298 209
Summa kassa och bank		329 385	298 209
Summa omsättningstillgångar		329 385	298 209
Summa tillgångar		20 125 851	20 229 675
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		19 250 000	19 250 000
Reservfond		161 364	155 364
Summa bundet eget kapital		19 411 364	19 405 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 789	-266 919
Årets resultat		-52 574	-28 870
Summa fritt eget kapital		-354 363	-295 789
Summa eget kapital		19 057 001	19 109 575
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 007 000	1 060 100
Summa långfristiga skulder		1 007 000	1 060 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 850	0
Summa kortfristiga skulder		61 850	60 000
Summa eget kapital och skulder		20 125 851	20 229 675

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider

Typ av anläggningstillgång

Antal år

Byggnader

100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 - Medelantal anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantal anställda under året	0,0	0,0

Not 3 - Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	21 000 000	21 000 000
Utgående anskaffningsvärden	21 000 000	21 000 000
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 068 534	-933 534
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående avskrivningar	-1 203 534	-1 068 534
Redovisat värde	19 796 466	19 931 466

Kassaflödesanalys**2025-01-01-****2024-01-01**

2025-12-31

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-52 574	-28 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	135 000	135 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

förändring av rörelsekapital	82 426	106 130
-------------------------------------	---------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder	1 850	-1 450
------------------------------------	-------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 276	104 680
---	---------------	----------------

Finanseringsverksamheten

Amortering av lån	-53 100	-374 900
-------------------	---------	----------

Kassaflöde från finanseringsverksamheten	-53 100	-374 900
---	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	31 176	- 270 220
-------------------------	---------------	------------------

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	298 209	568 429
--------------------------------	---------	---------

Årets kassaflöde	31 176	-270 220
------------------	--------	----------

Likvida medel vid årets slut	329 385	298 209
------------------------------	---------	---------

Underskrifter

Årsredovisning för BRF Lugnet, 769626-4600
Avseende räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Datering av årsredovisning
2026-03-01



Stellan Johansson
Styrelseordförande

260412

(datum)



Urban Karlsson
Styrelseledamot

260412

(datum)



Gunnel Johansson
Styrelseledamot

260326

(datum)

Charlotta Sarbäcken
Styrelseledamot

260412

(datum)



Min revisionsberättelse har lämnats den 260412



Mikael Skantz
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BRF LUGNET

Organisationsnummer 769626-4600

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätthålla en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel på förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkrat mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

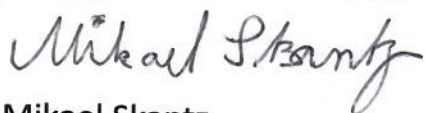
I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem, samt att bedöma den samlande informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmans beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Fellingsbro 2026-04-12



Mikael Skantz

Av föreningen vald revisor



Proposition om överföring av medel från kassa till reservfond för Brf Lugnet

Brf Lugnet hade vid årsskiftet 2025/26 på föreningens fasträntekonto 271 181 kr varav 161 364 kr är reservfond. Detta innebär att föreningen har 109 817 kr som tillhör kassan för löpande utgifter.

Styrelsen föreslår att 50 000 kr från denna kassa överförs till reservfonden.

Stämmobeslut

Trots att detta är ett styrelsebeslut önskar styrelsen att denna ekonomiska transaktion godkänns av ett stämmobeslut.

Enkel majoritet krävs för att stämman ska kunna godkänna propositionen.

Styrelsens motivering

Sannolikheten är hög att en samfällighet inom Katrinelund kommer att bildas i framtiden.

Styrelsen anser att det är viktigt att Brf Lugnet har byggt upp en reservfond då kostnaderna för reparationer av ex asfaltering, reningsverk etc. kan bli kostsamma för samfälligheten.

Detta är således en förebyggande åtgärd av vad styrelsen kan se bli aktuellt i framtiden så vi slipper höja månadsavgiften av denna anledning.

Styrelsens förslag:

Rekommenderar att medlemmarna godkänner styrelsens förslag;

- att överföra 50 000 kr från kassa till reservfond för underhålls- och reservfond
- att stämmobeslut krävs om kommande styrelser vill utnyttja reservfondens medel till andra ändamål.

260412

Styrelsen för Brf Lugnet/gm

Stellan Johansson

Ordförande Brf Lugnet