



***Brf Lugnets årsmöteshandlingar 2022-05-15***

***Lokal: Gästgiveriet***

***Tid: 10.00***



**Dagordning ordinarie föreningsstämma Brf LUGNET 220515 kl. 10.00**  
**Stämman hålls på Katrinelunds gästgiveri**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare för stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av en person att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av en rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisorer och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till sammankallande av valberedningen.
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - Styrelsens motion om nyttjanderätt av tomtmark
  - Styrelsens motion om amortering av lån
22. Föreningsstämmans avslutande

## Medlemsförteckning Brf Lugnet

Fastighetsbeteckning: Återvändan 1:26, 27, 40, 42 och 43

Lg.nr/gen

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Monika Danielsson<br>Tomas Danielsson    |
| 2  | Magnus Andreasson<br>Marie Andreasson    |
| 3  | Lize-Lotte Knutsson<br>Jonas Knutsson    |
| 4  | Annie Lindhagen<br>Joel Johansson        |
| 5  | Eva Skantz<br>Mikael Skantz              |
| 6  | Anders Sarbäcken                         |
| 7  | Ann-Sofie Karlsson<br>Urban Karlsson     |
| 8  | Margareta Johansson<br>Stellan Johansson |
| 9  | Birgitta Lann<br>Lars-Gunnar Lann        |
| 10 | Inga-Britt Larsson<br>Kjell Larsson      |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lugnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 i tiden.

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 210411.

Under verksamhetsåret har följande möten hållits:

- 7 styrelsemöte, 210124, 210221, 210321, 210530, 210829, 211017, 211128.
- ordinarie stämma, 210411.

Föreningens lånebelopp 211231 var 1 620 000 kr hos Bergslagens Sparbank. Föreningen amorterar 5 000 kr per månad. Lånet är bundet till en ränta på 1,74%. Lånet gäller till 240626.

Det var 491780 kr på företagskontot 211231.

Planerad avsättning till underhållsfond för 2022 är enligt budgetbeslut 8560 kr.

Åtgärder efter garantibesiktningen 2018 har slutligen åtgärdats i alla hus. Det har varit en utdragen process att som nu är avslutad.

Föreningens fakturahantering och administration sköts av Lize-Lott Knutson. Ett bra jobb har gjort att vi har full kontroll på föreningens ekonomi. Föreningens revisor granskar bokslutet och avger revisionsberättelse.

Register för lägenhetskort är framtaget för alla i brf Lugnet.

Blomlådor placerades på vägen som fartsänkande åtgärd.

En padelbana har ersatt tennisbanan i området.

Ett informationsblad om bostadsrättsföreningen Lugnet, är under framtagande till medlemmar och mäklare.

Styrelsen är mån om att behålla områdets utseende, av denna anledning finns i stadgarna krav om

styrelsens godkännande gällande ex färgsättningar, tillbyggnationer och ev. uppsättning av markiser, inglasningar etc. som påverkar intrycket av området.

## Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma avslutats.

<u>Styrelseledamöter</u>	<u>Vald till stämman</u>
Mikael Skantz, ordförande	2023
Stellan Johansson, sekreterare	2023
Anders Sarbäcken	2022
Lize-Lott Knutsson, kassör	2022

<u>Styrelsesuppleant</u>	
Lars Gunnar Lann	2022

<u>Valberedning</u>	
Tomas Danielsson	2022
Annie Lindhagen	2022

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

<u>Revisor</u>	<u>Vald till stämman</u>
Urban Karlsson	2022

<u>Revisorsuppleant</u>	
Ann-Sofie Karlsson	2022

Föreningen har sitt säte i Örebro.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Omsättning	186	184	261	295
Resultat efter finansiella poster	-32	-42	21	10
Soliditet (%)	93	92	91	90

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 980	270	126	-123	-42	19 211
Disposition av föregående års resultat:			9	-50	42	0
Årets resultat					-32	-32
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 980</b>	<b>270</b>	<b>135</b>	<b>-173</b>	<b>-32</b>	<b>19 179</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-173 402
årets förlust	-32 288
	<b>-205 690</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	8 560
i ny räkning överföres	-214 250
	<b>-205 690</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	186 000	183 691
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>186 000</b>	<b>183 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	-40 712	-37 238
Övriga externa kostnader	-13 908	-26 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-135 000	-135 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-189 620</b>	<b>-199 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 620</b>	<b>-15 328</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28 668	-26 552
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-28 668</b>	<b>-26 552</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-32 288</b>	<b>-41 880</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-32 288</b>	<b>-41 880</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-32 288</b>	<b>-41 880</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	20 336 466	20 471 466
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 336 466</b>	<b>20 471 466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 336 466</b>	<b>20 471 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 780	483 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>491 780</b>	<b>483 168</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>491 780</b>	<b>483 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 828 246</b>	<b>20 954 634</b>



## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 250 000

19 250 000

Underhållsfond

134 864

126 314

**Summa bundet eget kapital**

**19 384 864**

**19 376 314**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-173 402

-122 972

Årets resultat

-32 288

-41 880

**Summa fritt eget kapital**

**-205 690**

**-164 852**

**Summa eget kapital**

**19 179 174**

**19 211 462**

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

1 555 000

1 615 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 555 000**

**1 615 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

67 822

67 822

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26 250

60 350

**Summa kortfristiga skulder**

**94 072**

**128 172**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 828 246**

**20 954 634**

## Kassaflödesanalys

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-32 288

-41 880

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

135 000

135 000

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

102 712

93 120

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder

-34 100

112 266

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

68 612

205 386

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-60 000

-385 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 000

-385 000

### Årets kassaflöde

8 612

-119 614

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

483 168

662 782

Likvida medel vid årets slut

491 780

483 168

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 000 000	21 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-528 534	-393 534
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-663 534</b>	<b>-528 534</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 336 466</b>	<b>20 471 466</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 315 000	1 375 000
	<b>1 315 000</b>	<b>1 375 000</b>

### Not 4 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 5 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Örebro



Mikael Skantz  
Ordförande



Stellan Johansson



Anders Sarbäcken



Lize-Lotte Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Urban Karlsson  
Revisor



## Revisionsberättelse för Brf LUGNET, 769626-4600

Undertecknade vald revisor har granskat styrelsens förvaltning, räkenskaper och årsredovisning för verksamhetsåret 210101-211231

Under revisionen har inte framkommit anledning till anmärkning beträffande föreningens bokföring eller förvaltning.

Jag tillstyrker att resultaträkning och balansräkning fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2022-04-22



Urban Karlsson

Revisor



## Motion angående upplåtelseform av tomtmark

### Bakgrund

Brf Lugnet disponerar de 10 bostadsrätterna på 5 st tomter, Återvändan 1:26, 1:27, 1:40, 1:42 samt 1:43. Således är det 2 st bostadsrätter per tomt. Under 2021 har utarbetats informationsbrev till nya medlemmar samt ett mäklarbrev vid eventuell försäljning. Det är därför av vikt att beslut tas om hur marken runt respektive bostadsrätt kan nyttjas. De former av upplåtelse av tomtmark en bostadsrättsförening kan ha framgår nedan.

#### 1) Föreningens mark som används med stöd av nyttjanderätt

Föreningen kan till exempel bestämma om färg på staket, tillåtna planteringar och att gräsmattan måste vara välvårdad. Ordningsreglerna måste anses som rimliga. Exempelvis är det rimligt att kräva att gräsmattan är välvårdad, men det kan vara svårt att förbjuda studsmattor, eftersom de är så pass vanliga nu för tiden. Fortfarande gäller dock förstås att bostadsrättshavarna ska visa hänsyn till sina grannar och se till att iaktta allt som fordras för att bevara "sundhet, ordning och gott skick" inom och utanför huset.

Om någon bostadsrättshavare inte sköter sig bör föreningen tala med personen. Om bostadsrättshavaren inte rättar sig efter det bör föreningen skicka en formell rättelseanmaning. Föreningen kan kräva att buskar klipps och träd beskärs. Dock, om det blir en väsentlig förändring av föreningens hus och mark kan stämmobeslut krävas.

#### 2) Mark som är upplåten med bostadsrätt

Möjligheten att upplåta mark med bostadsrätt kom 1991. När marken är upplåten med bostadsrätt räknas den juridiskt som en del av lägenheten. För ändringar i lägenheten gäller regler i bostadsrättslagen och stadgarna. Styrelsen har begränsade möjligheter att styra över hur bostadsrättshavaren ordnar uteplatsen med planteringar, möbler och liknande.

Även om marken är upplåten med bostadsrätt kan det komma att krävas stämmobeslut om bostadsrättshavaren vill anlägga uterum, altaner eller andra större åtgärder som leder till väsentlig förändring av föreningens hus och mark. Vidare kan bygglov krävas. Beviljat bygglov medför inte per automatik att åtgärden måste godkännas av föreningen, stämmobeslut kan ändå krävas och i vissa fall även hyresnämndens beslut, se nedan.

Om andra bostadsrättshavare påverkas av byggnationer genom exempelvis ökad insyn/minskat ljusinsläpp eller liknande kan det röra sig om "ändring av lägenhet". I sådant fall krävs samtycke från samtliga berörda, alternativt 2/3-delars majoritet av de röstande på stämma samt hyresnämndens godkännande. Vid ett altanbygge kan bestämmelsen bli aktuell.

Bostadsrättslagens regler om sundhet, ordning och gott skick är tillämpliga när det gäller marken. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uteplatsen i god ordning. Brott



mot bestämmelserna om sundhet, ordning och gott skick kan leda till förverkande av bostadsrätten om inte bostadsrättshavaren vidtar rättelse efter anmaning. Det ska mycket till för att grund för förverkande ska föreligga.

### **Styrelsens synpunkter**

Mot bakgrund av att bostadsrätterna delar på 5 tomter bör upplåtenhetsformen vara nyttjanderätt. Sedan lång tid har Brf Lugnet önskemål om att behålla en enhetlig stil av föreningens egendom. Tydliga riktlinjer har utarbetats för tillbyggnationer färgsättning etc. Byggärende är en stående punkt på varje styrelsemöte och inkomna ärende behandlas och beslut dokumenteras i aktuella protokoll.

### **Styrelsens förslag**

Föreningens mark som används med stöd av nyttjanderätt med bibehållen rutin att förändringar ska beviljas av styrelsen. Vid frågor som berör flera medlemmar kan det bli aktuellt att beslut tas vid föreningsstämma.

Styrelsen för Brf Lugnet/gm

Mikael Skantz

Ordförande Brf Lugnet



## Motion angående amortering av föreningens lån

### Bakgrund

Brf Lugnet har under årens lopp byggt upp bankmedel som idag inte ger några ränteinkomster. Frågan om att amortera på befintligt lån har väckts under 2021. Vid styrelsemöte 211017 beslutades att frågan om amortering med 300.000 kr ska genomföras när lånet förfaller 26 Juni 2024.

### Styrelsens synpunkter

Styrelsen ser möjligheten i att amortera 300.000 kr när lånet förfaller. Detta innebär en sänkt räntekostnad på ca. 5.220 kr vilket innebär en sänkt kostnad per bostadsrätt på 43,50 kr per månad.

Vid omsättning av lån kommer sannolikt en höjd ränta bli aktuell. Således kan ovan angivna belopp bli något större.

### Styrelsens förslag

Amortering sker på lånets förfallodag med 300.000 kr.

Styrelsen för Brf Lugnet/gm

Mikael Skantz

Ordförande Brf Lugnet