

Bostadsrättsföreningen Lugnets Allé i Växjö

Org.nr: 769630-9983

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lugnets Allé i Växjö, 769630-9983, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Fredrik Tingstedt
Ledamot	Andreas Linnell
Ledamot	Nicklas 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:	8283	kvm
Total bostadsarea:	1890	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1890	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
Avfallshantering	SSAM & Ragn-Sells Recycling

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 808 kr (113 146) och planerat underhåll för 25 000 kr (0).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en egen upprättad underhållsplan som sträcker sig till 2074.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 13 tkr (-156) tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 423 tkr (254) tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 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 30 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29.

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 2025-07-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 379	1 309	1 198	1 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	- 156	- 56	15
Soliditet, %	65	64	64	64
Sparande kr/ kvm	237	134	187	
Årsavgift/kvm	730	693	634	
Energikostnad kr/kvm	38	35	38	
Räntekostnad kr/kvm	288	290	232	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 995	11 114	11 233	
Skuldkvot	15	16	17.7	
Räntekänslighet	15.1	16	17.7	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 564 000	591 000	- 393 059	- 155 876
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-155 876	155 876
Avsättning till underhållsfond		106 000	-106 000	
Årets resultat				13 439
Vid årets slut	38 564 000	697 000	- 654 935	13 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 654 935
Årets resultat	13 439
Totalt	- 641 496

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	110 000
Anspråktagande av underhållsfond	- 25 000
Balanseras i ny räkning	- 726 496
Totalt	- 641 496

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 378 916

1 308 909

Övriga rörelseintäkter

4 341

0

Summa rörelseintäkter

1 383 257

1 308 909

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-346 040

-431 905

Personalkostnader

4

-77 274

-75 303

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-409 580

-409 588

Summa rörelsekostnader

-832 894

-916 796

RÖRELSERESULTAT

550 363

392 113

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 863

38

Räntekostnader och liknande resultatposter

-544 787

-548 027

Summa finansiella poster

-536 924

-547 989

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

13 439

-155 876

RESULTAT FÖRE SKATT

13 439

-155 876

ÅRETS RESULTAT

13 439

-155 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 034 784	58 435 936
Inventarier, maskiner och installationer	6	125 022	133 450
Summa materiella anläggningstillgångar		58 159 806	58 569 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 159 806	58 569 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		249 084	215 250
Övriga fordringar		4	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 192	19 637
Summa kortfristiga fordringar		282 280	234 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 419 737	1 211 149
Summa kassa och bank		1 419 737	1 211 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 017	1 446 045
SUMMA TILLGÅNGAR		59 861 823	60 015 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 564 000	38 564 000
Underhållsfond		697 000	591 000
Summa bundet eget kapital		39 261 000	39 155 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-654 935	-393 059
Årets resultat		13 439	-155 876
Summa fritt eget kapital		-641 496	-548 935
SUMMA EGET KAPITAL		38 619 504	38 606 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 816 250	7 460 000
Summa långfristiga skulder		5 816 250	7 460 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 816 250	7 460 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 963 750	13 545 000
Leverantörsskulder		54 575	37 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 744	366 367
Summa kortfristiga skulder		15 426 069	13 949 366
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 426 069	13 949 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 861 823	60 015 431

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	550 363	392 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	409 580	409 588
Summa	959 943	801 701
Erhållen ränta	7 863	38
Erlagd ränta	-544 787	-548 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 019	253 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-47 384	16 226
Minskning av rörelseskulder	57 953	10 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 588	280 051
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	208 588	55 051
Likvida medel vid årets början	1 211 149	1 156 098
Likvida medel vid årets slut	1 419 737	1 211 149

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

	2025	2024
Årsavgifter	1 319 999	1 257 142
Vattenintäkter	58 939	51 780
Öresutjämning	-22	-13
Totalt årsavgifter och hyror	1 378 916	1 308 909

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	25 000	0
Elkostnader	6 329	7 675
Vatten och avlopp	65 329	58 725
Städning och renhållning	67 275	58 722
Snöröjning	6 293	7 151
Reparation och underhåll fastighet	5 808	113 146
Bredband	37 260	34 695
Försäkring	34 810	34 665
Fastighetsskötsel	17 448	17 172
Utemiljö	996	6 157
Revisionskostnader	9 375	8 750
Konsultarvoden	0	28 750
Ekonomisk förvaltning	46 946	45 463
Bankavgifter	3 466	2 729
Övriga kostnader	19 704	8 105
Totalt övriga externa kostnader	346 040	431 905

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	18 474	18 003
Styrelsearvode	58 800	57 300
Totalt personalkostnader	77 274	75 303

Föreningen har inte haft någon egen personal. Arvode har betalats ut med 58 800 kr exkl. sociala avgifter

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	- 2 808 064	- 2 406 912
Årets avskrivning på byggnader	- 401 152	- 401 152
Utgående avskrivningar	-3 209 216	-2 808 064
Utgående redovisat värde	58 034 784	58 435 936
<i>Varav</i>		
Byggnader	46 934 784	47 335 936
Mark	11 100 000	11 100 000

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	168 600	168 600
Utgående anskaffningsvärden	168 600	168 600
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 35 150	- 26 714
Årets avskrivningar	- 8 428	- 8 436
Utgående avskrivningar	- 43 578	- 35 150
Utgående redovisat värde	125 022	133 450

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 308146	2025-09-30	0,89 %	0	7 560 000
Stadshypotek 713285	2026-06-01	3,67 %	7 403 750	7 460 000
Stadshypotek 758410	2025-09-25	3,19 %	0	5 985 000
Stadshypotek 900848	2028-09-30	2,64 %	5 816 250	0
Stadshypotek 902767	2026-03-30	2,54 %	7 560 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 780 000	21 005 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 963 750	-13 545 000
			5 816 250	7 460 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Fredrik Tingstedt
Ordförande

Andreas Linnell
Ledamot

Nicklas 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 21 april 2026



Brf Lugnets Allé i Växjö ÅR 2025.pdf
(89985 byte)
SHA-512: fbc2253131d762fa524ee07792e5834f456ef
162a8c9e52ae83122e9dd4cdfca8ddaa1e575d3675546f
67928c2d4da6e755954d37cd971370724c96eeb0bb0ca

Underskrifter

2026-04-16 18:08:43 (CET)



Andreas Linnell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 07:52:46 (CET)



Anna Andreasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 09:44:07 (CET)



Fredrik Tingstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 19:45:04 (CET)



Nicklas Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 06:54:40 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Lugnets Allé i Växjö ÅR 2025

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:

23c794565530880ecb58ecc5d15cc4fac6d1086f59b9c31e888e39b4ee01074e56a1e38e10a4b45f13d341d7613331fbc06d3e03c3f49090884e00242b064



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.