

Årsredovisning
för
Brf Lugnet i Sjöstaden
769634-0871

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lugnet i Sjöstaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Ulrika Ödman Gustafsson

Styrelsen för Brf Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden i Stockholm kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är privatbostadsföretag (äkt förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågdalen 2 i Stockholm kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 116 bostadsrätter samt två lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 9 118 kvm och lokalarean (LOA) är ca 1 834 kvm inklusive garage.

Föreningen har 59 parkeringsplatser och 3 mc-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

31 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa from 2023-05-01 inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar;

GA:1, gård med planteringar, lekanordningar, sittmöbler, gångvägar, trappor med räcken och stängsel, belysning samt dagvattenanläggning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 11654/21766.

Förvaltning sker genom delägarförvaltning. GA:2, sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Förvaltning sker genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Outhyrd	ja	92	
Rawbike AB	ja	72	280930

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ulrika Ödman Gustafsson Leif Halvorsen Carl Ljunggren Isolde de Grasse Roberto Moretti
Suppleanter	Albina Cuci

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 (13) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB med Sara Lundqvist som huvudansvarig.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2 PBB att fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Styrelsens förslag är att avsätta 74 kr/kvm BOA och LOA enligt upprättad underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 26 juni 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetens värdeår är 2019.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler och garage.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med januari 2025.

Lokalen på Båtbyggargatan 19 frånträdde under våren 2025 efter att Oh Poké gått i konkurs i slutet på 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 186 (185) medlemmar. Under året har 24 (23) medlemmar tillträtt samt 23 (23) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 18 (15) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 415	10 315	9 187	8 202
Resultat efter finansiella poster	-1 983	-2 930	-2 397	-1 433
Soliditet (%)	83,1	83,1	82,8	82,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	955	900	777	686
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 281	12 394	12 653	12 735
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 751	14 887	15 198	15 297
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	140	168	246
Räntekänslighet (%)	15,4	16,5	19,6	22,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	180	193	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,3	79,3	76,8	75,9

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen el- och vattenförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde

(likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 605 788	273 739 212	2 605 225	-9 161 881	-2 930 437	674 857 907
Disposition av föregående års resultat:			456 574	-3 387 011	2 930 437	0
Årets resultat					-1 983 224	-1 983 224
Belopp vid årets utgång	410 605 788	273 739 212	3 061 799	-12 548 892	-1 983 224	672 874 683

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 548 892
årets förlust	-1 983 224
	-14 532 116

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	686 868
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-171 386
i ny räkning överföres	-15 047 598
	-14 532 116

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 414 535	10 315 432
Övriga rörelseintäkter	3	48 320	30 501
Summa rörelseintäkter		10 462 855	10 345 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 004 859	-4 007 579
Övriga externa kostnader	5	-418 081	-562 631
Personalkostnader	6	-154 550	-159 492
Avskrivningar		-4 232 531	-4 232 531
Summa rörelsekostnader		-8 810 021	-8 962 233
Rörelseresultat		1 652 834	1 383 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 165	31 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 645 222	-4 345 733
Summa finansiella poster		-3 636 057	-4 314 137
Resultat efter finansiella poster		-1 983 224	-2 930 437
Årets resultat		-1 983 224	-2 930 437

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	804 327 000	808 322 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 577 944	1 815 475
Summa materiella anläggningstillgångar		805 904 944	810 137 475
Summa anläggningstillgångar		805 904 944	810 137 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 868	154 695
Övriga fordringar	9	2 667 256	1 221 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 847	197 243
Summa kortfristiga fordringar		2 954 971	1 573 209
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		575 404	566 197
Summa kassa och bank		575 404	566 197
Summa omsättningstillgångar		3 530 375	2 139 406
SUMMA TILLGÅNGAR		809 435 319	812 276 881

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 345 000	684 345 000
Fond för yttre underhåll		3 061 799	2 605 225
Summa bundet eget kapital		687 406 799	686 950 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 548 892	-9 161 881
Årets resultat		-1 983 224	-2 930 437
Summa fritt eget kapital		-14 532 116	-12 092 318
Summa eget kapital		672 874 683	674 857 907
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	77 238 000	96 812 500
Summa långfristiga skulder		77 238 000	96 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	57 265 880	38 930 940
Leverantörsskulder		242 779	295 587
Skatteskulder		347 310	336 700
Övriga skulder	12	189 849	260 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 276 818	782 966
Summa kortfristiga skulder		59 322 636	40 606 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		809 435 319	812 276 881

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 983 224	-2 930 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 232 531	4 232 531
Förändring skatteskuld/fordran		10 610	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 259 917	1 302 094
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		202 790	243 294
Förändring av kortfristiga skulder		370 612	-690 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 833 319	854 967
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 239 560	-2 831 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 239 560	-2 831 560
Årets kassaflöde		1 593 759	-1 976 593
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 400 795	3 377 388
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 994 554	1 400 795

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	7 643 213	7 279 251
Hyror lokaler	198 697	507 133
Hyror garage	1 422 400	1 428 400
Fastighetsskatt	77 860	168 350
Elavgifter	928 002	811 155
Vatten	138 363	115 142
Hyra förråd	6 000	6 000
	10 414 535	10 315 431

I årsavgiften ingår värme och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelser	1 140	2 040
Avgift andrahandsupplåtelser	5 390	8 118
Övr momspl ersättn och intäkt	28 421	20 336
Öres- och kronutjämning	210	8
Försäkringsersättningar	13 159	0
	48 320	30 502

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	437 231	431 834
Trädgårdsskötsel	68 363	72 731
Städkostnader	5 560	5 560
Hyra av entrémattor	63 196	48 852
Snöröjning/sandning	46 932	74 049
Serviceavtal	24 100	12 333
Hisservice/besiktning	89 729	78 100
Systematiskt brandskyddsarbete	33 913	0
Portar	13 750	13 225
Besiktningsskostnader	0	61 720
Porttelefon drift	14 700	23 179
Gemensamhetsanläggning	251 324	235 374
Reparationer	95 496	191 405
Hissreparationer	13 899	81 104
Trädgård och utemiljö	0	9 227
Planerat underhåll	171 386	230 294
Fastighetsel	1 000 226	915 840
Uppvärmning	669 536	688 381
Vatten och avlopp	399 207	368 777
Avfallshantering	124 386	138 258
Försäkringskostnader	160 412	135 376
Bredband	281 657	168 210
Förbrukningsinventarier	36 202	0
Förbrukningsmaterial	1 739	667
Trivselåtgärder	1 915	18 723
Bevakningskostnader	0	4 360
	4 004 859	4 007 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	178 960	168 350
Hemsida	11 537	3 175
Porto	0	244
Kundförluster	26 092	162 438
Föreningsgemensamma kostnader	788	14 943
Revisionsarvode	24 232	27 406
Ekonomisk förvaltning	152 565	123 947
Bankkostnader	319	344
Juridisk konsultation	0	11 706
Medlems-/föreningsavgifter	8 120	8 120
Övriga poster	15 468	41 957
	418 081	562 630

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	123 597
Sociala avgifter	36 950	35 895
	154 550	159 492

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 295 000	398 295 000
Ingående avskrivningar	-20 973 000	-16 978 000
Årets avskrivningar	-3 995 000	-3 995 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 968 000	-20 973 000
Ingående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående bokfört värde mark	431 000 000	431 000 000
Utgående redovisat värde	804 327 000	808 322 000
Taxeringsvärden byggnader	332 400 000	331 200 000
Taxeringsvärden mark	208 496 000	257 635 000
	540 896 000	588 835 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 893 143	2 893 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 893 143	2 893 143
Ingående avskrivningar	-390 282	-152 751
Årets avskrivningar	-237 531	-237 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-627 813	-390 282
Ingående bidrag	-687 386	-687 386
Utgående ackumulerade bidrag	-687 386	-687 386
Utgående redovisat värde	1 577 944	1 815 475

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	220 506	362 246
Skattefordran moms	1 961	24 282
Avräkningskonto förvaltare	2 419 149	834 598
Kortfristiga fordringar	25 640	145
	2 667 256	1 221 271

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	54 823	50 766
Ekonomisk förvaltning	13 878	25 492
Avfallshantering, sopsug	62 831	62 831
Hemsida	26 833	8 257
Boappa	9 674	0
Bredband	447	17 919
ChargeNode	24 360	31 978
	192 846	197 243

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,44	2027-09-28	56 125 000	56 425 000
SEB	2,44	2026-09-28	40 687 500	41 137 500
SBAB	2,61	2028-09-13	21 562 500	21 712 500
SBAB	2,92	2026-09-30	16 128 880	16 468 440
			134 503 880	135 743 440

Kortfristig del av långfristig skuld	57 265 880	38 930 940
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 56 816 380 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 239 560 kr varav 789 560 kr ingår i lån som förfaller under året.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositionsavgifter	90 000	90 000
Förskott att återbetala avseende insatser	50 000	50 000
Övriga kortfristiga skulder	51 033	31 250
Mervärdesskatt	-987	22 121
Personalskatt och sociala avgifter	0	66 910
Avräkning Fastum	-197	0
	189 849	260 281

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	13 123	12 912
Styrelsearvoden	117 600	0
Sociala avgifter	36 950	0
Revision	14 932	14 000
Fastighetsel	98 793	121 403
Fjärrvärme	88 055	84 215
Hyra av entrémattor	6 483	0
Vatten- och avlopp	72 469	64 614
Avfallshantering	13 300	0
Förutbetalda avgifter och hyror	814 055	456 839
Reparationer och underhåll	0	3 277
Driftkostnader	0	9 783
Trivselåtgärder, julgran	0	15 923
Övriga kostnader	1 057	0
	1 276 817	782 966

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
	145 000 000	145 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslutat att höja årsavgiften med 4% från den 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ulrika Ödman Gustafsson
Ordförande

Leif Halvorsen

Carl Ljunggren

Roberto Moretti

Isolde de Grasse

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-02 09:44:12

Dokumentet är undertecknat av:

	CARL LJUNGGREN (19720215XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 13:04:59
	ISOLDE DE GRASSE (19890818XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 09:30:47
	LEIF HALVORSEN (19480401XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 14:09:29
	Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor	2026-04-02 09:44:12
	ULRIKA ÖDMAN GUSTAFSSON (19661008XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 13:02:41
	ROBERTO MORETTI (19821018XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 14:35:49

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lugnet_i_Sjöstaden.pdf (240898 byte)

DDE83A369C76D720C13F0BE3E8957F680DBB35A319251C5BD9A0C92F3975A01E0C45D052E0E30C5FD21C
81C899D3046FB1445B61E4D71A3C21D2804585E4C032

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstad

Org.nr 769634-0871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstad för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstadens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 prövar 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-02 09:45:26

Dokumentet är undertecknat av:



Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-04-02 09:45:26

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (131779 byte)

E2440F2E832F6AF90736DA071AB945D4680D236CA4FA9167EA9A0A6511EFFF4BE4C100C7EF61F18F6909
819C4DB30F84530410F1E532883C0A17C45F2DB0F87C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support