

# Årsredovisning

---

*Brf Luggude*

769626-0038

Styrelsen för Brf Luggude får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 12     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2016. Föreningen äger byggnaden och tomtmarken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett bostadshus med ett trapphus samt tre lägenheter som går in från gården med egna entréer. Fastigheten Luggude 10 har en tomtareal om 412m<sup>2</sup>. Värdeår för fastighetsbeskattning är år 2015. Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med en totalyta om 2.056m<sup>2</sup>, samt två hyreslokaler med en total yta på 104,5 m<sup>2</sup>. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg. Då byggnaden är relativt nybyggd finns det i dagsläget inget behov av större underhållsåtgärder, därför finns det i dagsläget inte heller någon upprättad underhållsplan utan detta kommer att tas fram senare. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Magdalena Svenningsen | Styrelseledamot   |
| Kristina Persson      | Styrelseledamot   |
| Maria Jönsson         | Styrelseledamot   |
| Brian Möinichen       | Styrelseledamot   |
| Philip Jönerup        | Styrelseledamot   |
| Johan Lidehäll        | Aukt.Revisor      |
| Tore Lindford         | Revisorssuppleant |
| Per Andersson         | Revisorssuppleant |

Valberedning: Styrelsen.

Firman tecknas av styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Föreningen har ingen förvaltare/fastighetsskötare utöver trappstädning och snöjour.

### Medlemsinformation

Brf Luggude består av 29 medlemmar.

Under året har 4 (6) bostadsrätter i föreningen överlåtits.

Årsavgifterna, höjdes med 4% från och med 2025-02-01.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | 2501-2512 | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 1 987     | 1 918     | 1 906     | 1 880     |
| Resultat efter finansiella poster                        | -396      | -466      | -418      | -81       |
| Soliditet %                                              | 68        | 68        | 68        | 68        |
| Resultat exkl avskrivningar                              | 181       | 110       | 159       | 496       |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 852       | 818       | 831       |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 88        | 88        | 86        |           |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 10 923    | 11 104    | 11 287    |           |
| Räntekänslighet %                                        | 12,84     | 13,57     | 13,59     |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 211       | 194       | 211       |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 83,64     | 83,73     | 73,61     |           |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter totalyta             | 10 397    | 10 568    | 10 741    |           |

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtagande. Förlusten är hänförlig till föreningens avskrivning på byggnad. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt med 181 tkr.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 72 565 000           | 880 000                        | -23 585 777            | -466 455          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Avsättning till<br>underhållsfond                   |                      | 110 000                        | -110 000               |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | -466 455               | 466 455           |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | -396 102          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>72 565 000</b>    | <b>990 000</b>                 | <b>-24 162 232</b>     | <b>-396 102</b>   |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -24 162 232        |
| Årets resultat      | -396 102           |
| <b>Summa</b>        | <b>-24 558 334</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Avsättning till underhållsfonden | 110 000            |
| Balanseras i ny räkning          | -24 668 334        |
| <b>Summa</b>                     | <b>-24 558 334</b> |

Brf Luggudes resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                                      |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1 | 1 987 239                | 1 917 667                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>1 987 239</b>         | <b>1 917 666</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Drift- Fastighetskostnader                           | 2 | -913 491                 | -805 970                 |
| Övriga externa kostnader                             | 3 | -115 127                 | -112 417                 |
| Personalkostnader                                    | 4 | -114 521                 | -109 767                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 5 | -576 763                 | -576 763                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-1 719 902</b>        | <b>-1 604 917</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>267 337</b>           | <b>312 749</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Ränteintäkter                                        |   | 10 586                   | 29 155                   |
| Räntekostnader                                       |   | -674 025                 | -808 359                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-663 439</b>          | <b>-779 204</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>-396 102</b>          | <b>-466 455</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>-396 102</b>          | <b>-466 455</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>-396 102</b>          | <b>-466 455</b>          |

BALANSRÄKNING

|                                              |   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|---|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |   |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5 | 70 965 911 | 71 542 674 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 70 965 911 | 71 542 674 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 70 965 911 | 71 542 674 |
| Omsättningstillgångar                        |   |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |   |            |            |
| Övriga fordringar                            |   | 2          | 23 029     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 63 366     | 73 249     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 63 368     | 96 278     |
| Kassa och bank                               |   |            |            |
| Kassa och bank                               |   | 886 261    | 980 440    |
| Summa kassa och bank                         |   | 886 261    | 980 440    |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 949 629    | 1 076 718  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 71 915 540 | 72 619 392 |

|                                              |   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |   |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |   |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |   | 72 565 000         | 72 565 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |   | 990 000            | 880 000            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |   | <i>73 555 000</i>  | <i>73 445 000</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |   |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |   | -24 162 232        | -23 585 777        |
| Årets resultat                               |   | -396 102           | -466 455           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |   | <i>-24 558 334</i> | <i>-24 052 232</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <b>48 996 666</b>  | <b>49 392 768</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |   |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 | 0                  | 14 349 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |   | <b>0</b>           | <b>14 349 750</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |   |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 | 22 456 750         | 8 482 000          |
| Leverantörsskulder                           |   | 101 822            | 43 636             |
| Skatteskulder                                |   | 32 810             | 30 000             |
| Övriga skulder                               |   | 5 741              | 7 951              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 321 751            | 313 287            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>22 918 874</b>  | <b>8 876 874</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <b>71 915 540</b>  | <b>72 619 392</b>  |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 267 337                  | 312 749                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                                |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                         | 576 763                  | 576 763                  |
| Erhållen ränta                                                                          | 10 586                   | 29 155                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -674 025                 | -808 359                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br/>av rörelsekapital</i> | <i>180 661</i>           | <i>110 308</i>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                     | 32 910                   | 64 133                   |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                        | 67 250                   | -92 930                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>280 821</b>           | <b>81 511</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Utbetalning, amortering av lån                                                          | -375 000                 | -375 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-375 000</b>          | <b>-375 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-94 179</b>           | <b>-293 489</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>980 440</b>           | <b>1 273 929</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>886 261</b>           | <b>980 440</b>           |

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysning mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Personal och antal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Årsavgifter

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 balansomslutning.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

##### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

##### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.



Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

|                    | Procent | År  |
|--------------------|---------|-----|
| Byggnader och mark | 0,83    | 120 |

Avskrivning görs endast på byggnad.

| Not 1 | Nettoomsättning        | 2025             | 2024             |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter, bostäder  | 1 481 667        | 1 422 299        |
|       | Hysesintäkter, lokaler | 231 750          | 228 276          |
|       | Bredband               | 107 561          | 104 052          |
|       | El                     | 126 812          | 125 663          |
|       | Överlåtelseavgifter    | 4 000            | 6 000            |
|       | Pantsättningsavgifter  | 400              | 800              |
|       | Debitering varmvatten  | 35 049           | 30 577           |
|       | Summa                  | <b>1 987 239</b> | <b>1 917 667</b> |

I årsavgifterna ingå värme, vatten, el och bredband.

| Not 2 | Drift- Fastighetskostnader              | 2025           | 2024           |
|-------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskötsel, köpt tjänst          | 51 765         | 42 927         |
|       | Hisskostnader                           | 31 757         | 20 269         |
|       | Reparationer                            | 147 777        | 61 189         |
|       | Installation brandvarningssystem        | 0              | 55 903         |
|       | Fastighetsel                            | 192 728        | 178 498        |
|       | Kostnader för mätning av driftkostnader | 6 408          | 6 408          |
|       | Fjärrvärme                              | 145 251        | 127 608        |
|       | Vatten och avlopp                       | 118 395        | 105 844        |
|       | Renhållning                             | 49 714         | 42 550         |
|       | Fastighetsförsäkringar                  | 36 138         | 34 584         |
|       | Bredband/TV Kollektiv Telia             | 110 960        | 110 402        |
|       | Bevakning                               | 4 788          | 4 789          |
|       | Fastighetsskatt                         | 17 810         | 15 000         |
|       | Summa                                   | <b>913 491</b> | <b>805 971</b> |

| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2025           | 2024           |
|-------|--------------------------|----------------|----------------|
|       | Programvaror             | 1 498          | 1 369          |
|       | Ersättning till revisor  | 19 375         | 18 750         |
|       | Redovisningstjänster     | 61 300         | 67 601         |
|       | Bankkostnader            | 2 486          | 1 746          |
|       | Övriga kostnader         | 19 999         | 14 137         |
|       | Föreningsavgifter        | 5 120          | 5 120          |
|       | Föreningsstämma          | 5 349          | 3 694          |
|       | Summa                    | <b>115 127</b> | <b>112 417</b> |

| Not 4 | Styrelsearvoden  | 2025           | 2024           |
|-------|------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden  | 88 200         | 85 950         |
|       | Sociala avgifter | 26 321         | 23 817         |
|       | Summa            | <b>114 521</b> | <b>109 767</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 76 156 778        | 76 156 778        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 76 156 778        | 76 156 778        |
|       | Ingående avskrivningar               | -4 614 104        | -4 037 341        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -576 763          | -576 763          |
|       | Utgående avskrivningar               | -5 190 867        | -4 614 104        |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>70 965 911</b> | <b>71 542 674</b> |

| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Försäkringspremier                           | 33 112        | 36 138        |
|       | Telia                                        | 18 404        | 18 404        |
|       | Upplupen intäkt eldebitering                 | 5 794         | 6 956         |
|       | Bostadsrätterna                              | 4 610         | 5 120         |
|       | Upplupen ränteintäkt                         | 1 446         | 6 631         |
|       | Summa                                        | <b>63 366</b> | <b>73 249</b> |

| Not 7                | Övriga skulder till kreditinstitut |              |            |                   |
|----------------------|------------------------------------|--------------|------------|-------------------|
| <b>Långgivare</b>    | <b>Villkorsändras</b>              | <b>Ränta</b> |            | <b>2024-12-31</b> |
| Handelsbanken 577680 | 2026-03-01                         | 4,640 %      | 7 449 750  | 7 736 750         |
| Handelsbanken 401941 | 2026-03-01                         | 1,320 %      | 6 900 000  | 6 900 000         |
| Handelsbanken 665104 | Rörlig-fn                          | 2,995 %      | 0          | 8 195 000         |
| Handelsbanken 665104 | Rörlig-fn                          | 2,46%        | 8 107 000  | 0                 |
| Summa                |                                    |              | 22 456 750 | 22 831 750        |

Av skuld till kreditinstitut klassificeras 0kr som långfristig skuld och 22 456 750kr som kortfristig skuld.

| Not 8 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förskottsbetalda avgifter och hyror          | 112 817        | 103 587        |
|       | Upplupen ränta och övriga poster             | 14 957         | 18 408         |
|       | Reservering redovisning, revision och övrigt | 30 000         | 30 000         |
|       | El                                           | 18 849         | 21 778         |
|       | Fjärrvärme                                   | 19 295         | 17 370         |
|       | Upplupna Styrelsearvoden                     | 88 200         | 85 950         |
|       | Upplupna sociala avg.                        | 27 712         | 27 005         |
|       | Vatten och avlopp                            | 9 921          | 9 189          |
|       | Summa                                        | <b>321 751</b> | <b>313 287</b> |

| Not 9 | Ställda säkerheter                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån | 26 435 000        | 26 435 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b>                       | <b>26 435 000</b> | <b>26 435 000</b> |

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-07

### *UNDERSKRIFTER*

Malmö den dag som framgår av respektive befattningshavares digitala

Philip Jönerup

Kristina Persson

Maria Jönsson

Magdalena Svenningsen

Brian Möinichen

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

Johan Lidehäll  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

