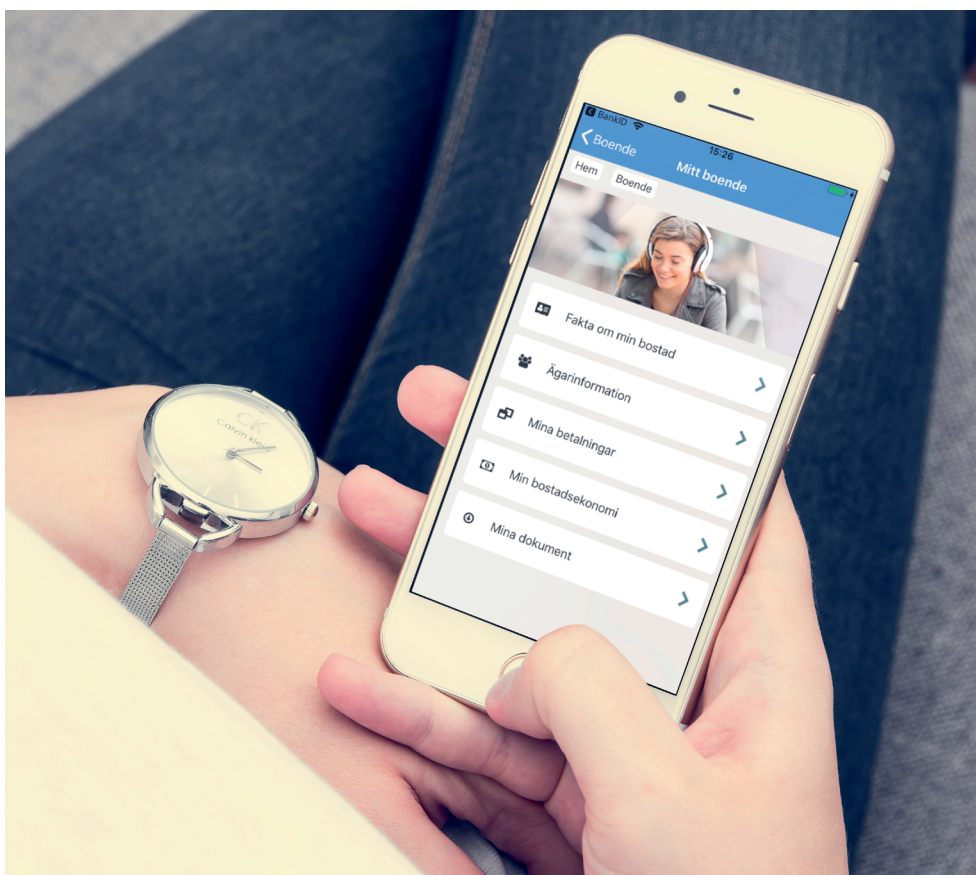




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gård mellan Brf Luckan och Brf Markan. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård.

Styrelsen

Billy Stefan Carlstedt	Ledamot
Sofia Kristina Adina Karlsson	Ledamot
Jonas Kristoffer Lundvik	Ledamot
Iris Thérèse Kristina Ronnevi	Ledamot
Ylva Johanna Starbrink	Ledamot

Ulf Lennart Mattias Guldung	Suppleant
Marie Helene Ingrid Prejner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Jenny Berg

Sammanställande

Karin Lejonqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mobiliseringen 1	2012	Solna kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

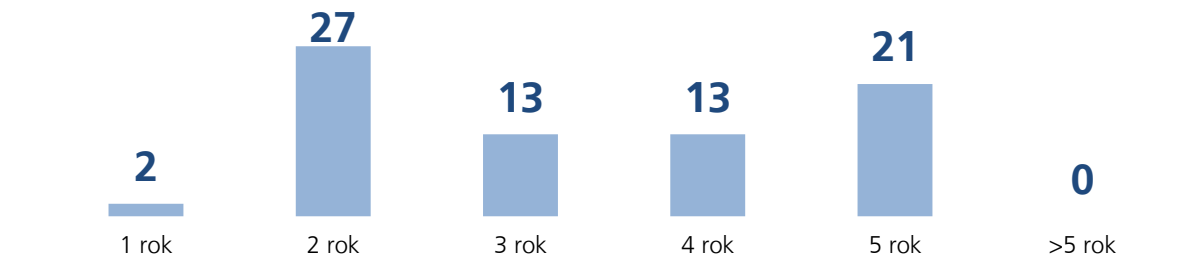
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 395 m², varav 5 395 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusbelysning	2019	Slutfört
Uppgradering passersystem	2018 - 2019	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2021	Beslutas på stämma 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

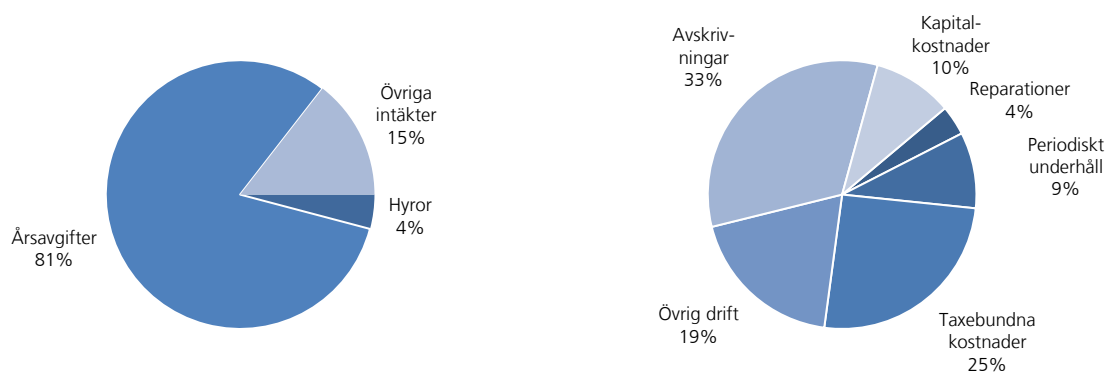
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Städning	Maries puts & Städ
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri AB
Hissavtal	Schindler
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna vatten
Sophämtning	SITA
Lägenhetsförteckning	SBC
Vinterunderhåll gator/parkering	Avtal skrivet med brf Markan

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 082 399	1 620 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 410 460	3 524 670
Finansiella intäkter	68	59
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 646
Ökning av kortfristiga skulder	110 408	318 825
	3 520 936	3 879 200
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 669 884	2 587 394
Finansiella kostnader	447 566	579 774
Ökning av kortfristiga fordringar	36 949	0
Minskning av långfristiga skulder	250 000	250 000
	3 404 399	3 417 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 198 935	2 082 399
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 536	462 032

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 avslutades uppgraderingen av passersystemet till fastigheten. Nya rutiner har implementerats för att höja säkerheten för medlemmarna. Åtkomst till gemensamma utrymmen kan endast ske med RFID-taggar. All nyckelhantering är därmed minimerad. Porttelefon är installerad och portkod är därmed borttagen.

Under 2019 har arbete utförts för att förbättra utrymmet för cykel- och barnvagnsförvaring i föreningens källare och barnvagnsförvaringsrum.

Under 2019 har även all trapphusbelysning bytts ut till ett energieffektivare alternativ. Investeringen beräknas vara återbetald på 5-7 år.

Under 2019 har föreningens bredband uppgraderats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	514	512	514
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 468	5 514	5 561	5 561
Elkostnad/m ² totalyta	97	89	81	85
Värmekostnad/m ² totalyta	92	95	94	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	107	120	133
Soliditet (%)	85	85	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 252	-1 187	-898	-845
Nettoomsättning (tkr)	3 363	3 433	3 393	3 501

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 395 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	183 800 000	0	0	183 800 000
Fond för yttre underhåll	1 233 419	161 850	-375 000	1 446 569
S:a bundet eget kapital	185 033 419	161 850	-375 000	185 246 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 724 327	-161 850	-812 339	-4 750 138
Årets resultat	-1 251 822	-1 251 822	1 187 339	-1 187 339
S:a ansamlad förlust	-6 976 149	-1 413 672	375 000	-5 937 477
S:a eget kapital	178 057 270	-1 251 822	0	179 309 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 251 822
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 562 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-161 850</u>
summa balanserat resultat	-6 976 149

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>427 940</u>
att i ny räkning överförs	-6 548 209

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 363 113	3 433 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 347	91 178
Summa rörelseintäkter		3 410 460	3 524 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 362 971	-2 364 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 699	-162 719
Personalkostnader	Not 6	-59 214	-59 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 544 900	-1 544 900
Summa rörelsekostnader		-4 214 784	-4 132 295
RÖRELSERESULTAT		-804 324	-607 624
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 566	-579 774
Summa finansiella poster		-447 498	-579 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 251 822	-1 187 339
ÅRETS RESULTAT		-1 251 822	-1 187 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	206 143 900	207 688 800
Summa materiella anläggningstillgångar	206 143 900	207 688 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	206 143 900	207 688 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	37 069	120
Övriga fordringar Not 9	41	41
Summa kortfristiga fordringar	37 110	161
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 198 935	2 082 399
Summa kassa och bank	2 198 935	2 082 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 236 045	2 082 560
SUMMA TILLGÅNGAR	208 379 945	209 771 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 800 000	183 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 233 419	1 446 569
Summa bundet eget kapital		185 033 419	185 246 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 724 327	-4 750 138
Årets resultat		-1 251 822	-1 187 339
Summa fritt eget kapital		-6 976 149	-5 937 477
SUMMA EGET KAPITAL		178 057 270	179 309 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 000 000	22 250 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	22 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		552 308	297 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	270 367	414 689
Summa kortfristiga skulder		8 322 675	8 212 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 379 945	209 771 360

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 776 075	2 773 958
Hyror parkering	140 400	140 100
Kabel-TV intäkter	191 520	191 415
Elintäkter	251 795	307 483
Överlåtelse/pantsättning	3 720	15 827
Avgift andrahandsuthyrning	-531	4 550
Öresutjämning	133	158
	3 363 113	3 433 492

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	40 959	85 548
Övriga intäkter	6 388	5 631
	47 347	91 178

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 825	70 801
	Fastighetsskötsel beställning	9 000	10 999
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 827	19 305
	Snöröjning/sandning	66 449	66 541
	Städning entreprenad	76 335	53 490
	Mattvätt/Hyrmattor	10 976	6 010
	Hissbesiktning	3 469	3 375
	Myndighetstillsyn	1 815	0
	Gemensamma utrymmen	811	5 521
	Gård	6 078	3 921
	Serviceavtal	36 816	33 982
	Förbrukningsmateriel	37 341	0
	Fordon	218	0
		334 958	273 944
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 192	0
	Sophantering/återvinning	0	6 079
	Entré/trapphus	8 386	734
	Lås	9 577	20 616
	VVS	47 229	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 781	0
	Ventilation	10 904	23 373
	Elinstallationer	73 948	81 123
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 250	0
	Hiss	7 918	15 247
	Mark/gård/utemiljö	0	156 220
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 770
	Vattenskada	0	26 736
		167 185	336 898
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	59 750	0
	Elinstallationer	293 990	375 000
	Mark/gård/utemiljö	74 200	0
		427 940	375 000
	Taxebundna kostnader		
	El	520 969	481 588
	Värme	496 445	510 707
	Vatten	91 286	84 677
	Sophämtning/renhållning	80 585	60 711
		1 189 285	1 137 683
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 807	49 460
	Bredband	191 796	191 895
		243 603	241 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 362 971	2 364 880

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 951	188
	Tele- och datakommunikation	10 439	5 273
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	13 998
	Föreningskostnader	1 181	888
	Styrelseomkostnader	138	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 147	1 685
	Förvaltningsarvode	120 787	116 408
	Administration	10 015	8 799
	Konsultarvode	79 060	8 909
	Föreningsavgifter	0	6 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	0
		247 699	162 719

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 299	45 500
	Sociala kostnader	13 915	14 295
		59 214	59 795

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 544 900	1 544 900
		1 544 900	1 544 900

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 700 000	215 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	215 700 000	215 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 011 200	-6 466 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 544 900	-1 544 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 556 100	-8 011 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	206 143 900	207 688 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 210 000	61 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	39 000 000
		151 000 000	128 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	128 000 000
		151 000 000	128 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41	41
		41	41
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 446 569	1 335 650
	Reservering enligt stadgar	161 850	161 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-375 000	-50 931
	Vid årets slut	1 233 419	1 446 569

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 33500718	1,430 %	7 500 000	7 500 000	2020-04-28
SEB 33500726	0,630 %	7 250 000	7 250 000	2023-10-28
SEB 33500750	1,630 %	7 500 000	7 500 000	2021-04-28
SEB 33500661	1,450 %	7 250 000	7 500 000	2022-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		29 500 000	29 750 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500 000	-7 500 000	
		22 000 000	22 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	1 201
Sociala avgifter	0	377
Ränta	2 113	3 042
Avgifter och hyror	262 179	258 333
Vattenskada	0	26 736
Elinstallationer	0	125 000
Fastighetsskötsel	6 075	0
	270 367	414 689

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

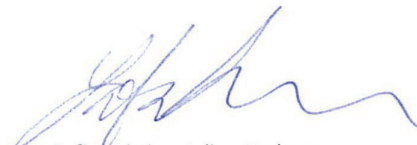
Förarbete till att förbättra belysning vid fontänområdet på gården har utförts. Arbetet med belysningen planeras att slutföras under året.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 14 / 5 2020



Billy Stefan Carlstedt
Ledamot



Sofia Kristina Adina Karlsson
Ledamot



Jonas Kristoffer Lundvik
Ledamot



Iris Thérèse Kristina Ronnevi
Ledamot



Ylva Johanna Starbrink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luckan i Järvastaden, org. nr 769614-3192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luckan i Järvastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 25 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE