



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Luckan i Järvastaden



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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	Ordförande	Avgått i januari 2021, pga flytt
Sofia Kristina Adina Karlsson	Ledamot	
Jonas Kristoffer Lundvik	Ledamot	
Iris Thérèse Kristina Ronnevi	Ledamot	Avgått i januari 2021, pga flytt
Ylva Johanna Starbrink	Ledamot	Ordförande from januari 2021
Tomas Englund	Suppleant	
Ulf Lennart Mattias Gulding	Suppleant	
Marie Helene Ingrid Prejner	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB, Magnus Prööm

Ordinarie Extern

Huvudansvarig revisor

Valberedning

Malin Forsell
Per Lindell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-12.

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

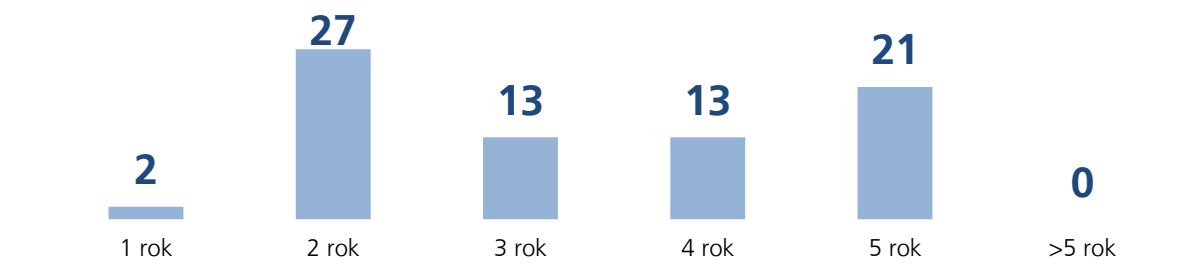
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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
Utebelysning fontänområde	2020	Slutfört
Trapphusbelysning	2019	Slutfört
Uppgradering passersystem	2018 - 2019	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmejustering	2021	
OVK	2021	
Målning trapphus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

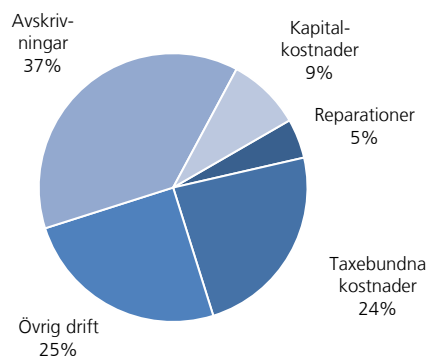
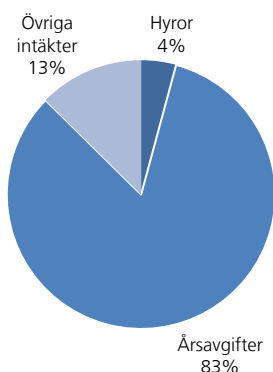
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB/SBC
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Städning	Maries puts & Städ
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri AB
Hissavtal	Schindler
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna vatten
Sophämtning	SITA
Lägenhetsförteckning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 198 935	2 082 399
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 334 458	3 410 460
Finansiella intäkter	180	68
Ökning av kortfristiga skulder	0	110 408
	3 334 638	3 520 936
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 186 477	2 669 884
Finansiella kostnader	362 310	447 566
Ökning av kortfristiga fordringar	80 600	36 949
Minskning av långfristiga skulder	250 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	399 916	0
	3 279 303	3 404 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 254 270	2 198 935
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	55 335	116 536

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har i stor grad påverkats av den pågående Covid-19 pandemin. Många aktiviteter sattes på paus, även styrelsearbetet under våren. Efter en mörk period kunde styrelsen samlas på nytt under sommaren för att framåt hösten vara tvungen att gå över till att ha digitala möten.

Under år 2020 har arbete med att införa belysning kring fontänområdet utförts.

Under år 2020 har arbete med att göra en värmeinjustering startat. I samband med detta har det hållits ett digitalt informationsmöte för alla medlemmar. I samband med detta ska ventiler i källaren bytas och injustering i varje lägenhet göras under år 2021.

Under år 2020 har amortering på lån skett med 250 000:-

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elintäkter innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	515	514	512
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 422	5 468	5 514	5 561
Elkostnad/m ² totalyta	95	97	89	81
Värmekostnad/m ² totalyta	85	92	95	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	83	107	120
Soliditet (%)	86	85	85	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-759	-1 252	-1 187	-898
Nettoomsättning (tkr)	3 256	3 363	3 433	3 393

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	967 329	161 850	-427 940	1 233 419
S:a bundet eget kapital	184 767 329	161 850	-427 940	185 033 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 710 059	-161 850	-823 882	-5 724 327
Årets resultat	-759 049	-759 049	1 251 822	-1 251 822
S:a ansamlad förlust	-7 469 108	-920 899	427 940	-6 976 149
S:a eget kapital	177 298 221	-759 049	0	178 057 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-759 049
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 548 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 850
summa balanserat resultat	-7 469 108

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 469 108
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 255 805	3 363 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 654	47 347
Summa rörelseintäkter		3 334 458	3 410 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 903 734	-2 362 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 793	-247 699
Personalkostnader	Not 6	-60 949	-59 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 544 900	-1 544 900
Summa rörelsekostnader		-3 731 377	-4 214 784
RÖRELSERESULTAT		-396 918	-804 324
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 310	-447 566
Summa finansiella poster		-362 130	-447 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-759 049	-1 251 822
ÅRETS RESULTAT		-759 049	-1 251 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	204 599 000	206 143 900
Summa materiella anläggningstillgångar	204 599 000	206 143 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	204 599 000	206 143 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	75 858	37 069
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 804 460	41
Summa kortfristiga fordringar	1 880 318	37 110
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	491 662	2 198 935
Summa kassa och bank	491 662	2 198 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 371 980	2 236 045
SUMMA TILLGÅNGAR	206 970 980	208 379 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 800 000	183 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	967 329	1 233 419
Summa bundet eget kapital		184 767 329	185 033 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 710 059	-5 724 327
Årets resultat		-759 049	-1 251 822
Summa fritt eget kapital		-7 469 108	-6 976 149
SUMMA EGET KAPITAL		177 298 221	178 057 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 750 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		21 750 000	22 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		113 296	552 308
Övriga skulder		15 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	294 039	270 367
Summa kortfristiga skulder		7 922 759	8 322 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 970 980	208 379 945

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 774 123	2 776 075
Hyror parkering	139 950	140 400
Kabel-TV intäkter	191 310	191 520
Elintäkter	128 604	251 795
Överlåtelse/pantsättning	16 744	3 720
Avgift andrahandsuthyrning	4 927	-531
Öresutjämning	147	133
	3 255 805	3 363 113

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	70 888	40 959
Övriga intäkter	7 766	6 388
	78 654	47 347

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 855	78 825
	Fastighetsskötsel beställning	3 463	9 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 841	6 827
	Snöröjning/sandning	21 253	66 449
	Städning entreprenad	75 133	76 335
	Städning enligt beställning	43 150	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 408	10 976
	Hissbesiktning	5 738	3 469
	Myndighetstillsyn	0	1 815
	Gemensamma utrymmen	0	811
	Gård	154 371	6 078
	Serviceavtal	34 260	36 816
	Förbrukningsmateriel	49 331	37 341
	Fordon	228	218
		487 029	334 958
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 192
	Entré/trapphus	7 543	8 386
	Lås	3 312	9 577
	VVS	38 077	47 229
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 781
	Ventilation	0	10 904
	Elinstallationer	26 078	73 948
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 250
	Hiss	59 582	7 918
	Skador/klotter/skadegörelse	61 540	0
		196 132	167 185
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	59 750
	Elinstallationer	0	293 990
	Mark/gård/utemiljö	0	74 200
		0	427 940
	Taxebundna kostnader		
	El	320 364	520 969
	Värme	457 303	496 445
	Vatten	86 629	91 286
	Sophämtning/renhållning	104 640	80 585
		968 936	1 189 285
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 577	51 807
	Bredband	192 060	191 796
		251 637	243 603
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 903 734	2 362 971

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 739	3 951
	Tele- och datakommunikation	11 577	10 439
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 281
	Föreningskostnader	500	1 181
	Styrelseomkostnader	3 500	138
	Fritids- och trivselkostnader	719	1 147
	Förvaltningsarvode	127 842	120 787
	Förvaltningsarvoden övriga	5 957	0
	Administration	5 379	10 015
	Korttidsinventarier	12 537	0
	Konsultarvode	25 650	79 060
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		221 793	247 699

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 299
	Sociala kostnader	14 449	13 915
		60 949	59 214

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 544 900	1 544 900
		1 544 900	1 544 900

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-9 556 100	-8 011 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 544 900	-1 544 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 101 000	-9 556 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	204 599 000	206 143 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 210 000	61 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		151 000 000	151 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	151 000 000
		151 000 000	151 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 852	41
	Klientmedel hos SBC	1 762 608	0
		1 804 460	41
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 233 419	1 446 569
	Reservering enligt stadgar	161 850	161 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-427 940	-375 000
	Vid årets slut	967 329	1 233 419

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,450 %	7 250 000	7 250 000	2022-04-28
SEB	1,630 %	7 500 000	7 500 000	2021-04-28
SEB	1,110 %	7 250 000	7 500 000	2024-04-28
SEB	0,630 %	7 250 000	7 250 000	2023-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		29 250 000	29 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500 000	-7 500 000	
		21 750 000	22 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 250 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	6 238	0
Ränta	1 964	2 113
Avgifter och hyror	282 246	262 179
Elinstallationer	3 591	0
Fastighetsskötsel	0	6 075
	294 039	270 367

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två styrelsemedlemmar flyttar från föreningen i januari 2021 och avgår med det från styrelsen. Kvarvarande styrelse väljer att Ylva Starbrink går in som ny ordförande.

Under år 2021 ska värmeinjusteringen slutföras.

Under år 2021 ska OVK göras.

Det är budgeterat för att en ommålning ska göras i trapphusen. Denna kommer ske tidigast hösten 2021, beroende på arbete med de två ovanstående aktiviteterna samt att styrelsen blev kraftigt reducerad under januari 2021.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 21 / 4 2021



Ylva Johanna Starbrink
Ordförande

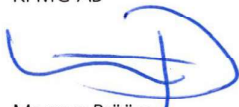


Sofia Kristina Adina Karlsson
Ledamot



Jonas Kristoffer Lundvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021
KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 uppger, 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden för år 2020 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 revisionssed 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 betryggande 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.

Stockholm den 19 maj 2021

KPMG AB



Magnus Prööm

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