



Välkommen till årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mobiliseringen 1	2012	Solna kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 395 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 395 kvm.

Styrelsens sammansättning

Judy Margareta Forsberg	Ordförande
Josefin Björnes	Styrelseladamot
Ersan Köylüoglu	Styrelseledamot
Leif Conny Zetterman	Styrelseledamot
Ali Rezaei	Suppleant
Johan Helander	Suppleant

Valberedning

Malin Forsell
Maria Tamming

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen , 2 i förening

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-15. Nya stadgar inför K3 övergång.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Uppgradering passersystem - Slutfört
- 2019** ● Trapphusbelysning - Slutfört
- 2020** ● Utebelysning fontänområde - Slutfört
- 2021** ● Värmeinjustering - Slutfört
Måssäkring tak - Slutfört
- 2022** ● Spolning av avlopp - Slutförd
Uppgradera sopsystem - Slutfört
Service och reparation av takfläkt port 60 - Slutfört
Installation laddstolpar - Slutfört
Brandbesiktning - Slutfört
Reparation av takfläkt port 62 - Slutförd
- 2023** ● Målning trapphus - Slutfört, målat över där färg skrapats bort - Slutfört
Besiktning av rökluckor i varje trapphus - Slutfört
Inköp av brandvarnare - Slutfört
- 2024** ● Energideklaration - Slutfört
OVK- Slutfört
Besiktning av rökluckor i varje trapphus - Slutfört
Byte av nöd-telefoner i alla 3 hissarna - Slutfört
Målning utsida på entré-dörrarna - Slutfört
Oljning av sarg vid parkeringarna - Slutfört
- 2025** ● Byte till ledbelysning i allmänna utrymmen-Slutfört

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av maskiner i tvättstugan
- 2027** ● Taksäkerhetsbesiktning
Dammbindning källargolv
Rembyte i hissar
- 2030** ● OVK
- 2032** ● Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Årskontroll av hissar	Hissbesiktningar
Årskontroll av rökluckor	Brandsäkra
Bredband och Kabel-TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning inklusive Lgh-förteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Eldistribution	Vattenfall AB
Hisservice	AB Cityhiss Stockholm
IMD	Megacon
Juridik,Utbildning mm	Bostadsrätterna AB
Service Sopbehållare	Lövhagen UWS AB
Service Tvättstuga	Electrolux Professional AB
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & Transport AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Teknisk förvaltning	Cfab Cityförvaltning AB
Trappstädning	Swedal Fastighets AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Vinterunderhåll gator/parkering	Brf Markan

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Gården, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården mellan bostadsrättsföreningarna Luckan och Markan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyrorna höjdes i februari. Styrelse godkände övergång till det nya obligatoriska redovisnings-regelverket K3.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt elavtal med Vattenfall AB och nytt avtal avseende trappstädning med Swedal Fastighets AB . Dessutom är numera AB Cityhiss Stockholm vår leverantör av hisservice.

Övriga uppgifter

Extrastämma no 1 hållen, avser stadgeändring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 125 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 517 058	4 203 976	3 613 182	3 275 242
Resultat efter fin. poster	-1 1224 971	-1 250 644	-788 232	-1 244 671
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	1 504 186	1 211 143	711 143	856 949
Taxeringsvärde	186 000 000	185 000 000	185 000 000	185 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	722	624	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	92,5	89,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 190	5 283	5 375	5 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 190	5 283	5 375	5 375
Sparande / kvm totalyta, kr	180	96	143	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	113	126	96	89
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	135	107	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	20	19	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	281	222	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,00	1,76	1,03
Räntekänslighet (%)	6,52	7,32	8,61	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 438 357 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till ungefär samma belopp som 2024 trots att föreningen nu tillämpar regelverket K3 och årets avskrivning är högre än 2024. Föreningens ekonomi är god och de underhåll som väntas under 2026 är budgeterade.

Löpande hyres höjningar planeras för att täcka kostnadsökningar och för att minska det ackumulerade underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	183 800 000	-	-	183 800 000
Fond, yttre underhåll	1 211 143	-206 957	500 000	1 504 186
Balanserat resultat	-10 800 066	-1 250 644	-500 000	-12 343 753
Årets resultat	-1 250 644	1 250 644	-1 224 971	-1 224 971
Eget kapital	172 960 434	0	0	171 735 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 843 753
Årets resultat	-1 224 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
Totalt	-13 568 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-13 568 723

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 517 059	4 203 976
Övriga rörelseintäkter	3	200	5 027
Summa rörelseintäkter		4 517 259	4 209 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 518 190	-2 782 339
Övriga externa kostnader	9	-198 852	-209 682
Personalkostnader	10	-75 195	-73 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 196 780	-1 560 684
Summa rörelsekostnader		-4 989 017	-4 626 098
RÖRELSERESULTAT		-471 759	-417 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 446	28 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-764 659	-862 382
Summa finansiella poster		-753 213	-833 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 224 971	-1 250 644
ÅRETS RESULTAT		-1 224 971	-1 250 644

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	196 496 387	198 625 617
Summa materiella anläggningstillgångar		196 496 387	198 625 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 496 387	198 625 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 286	57 874
Övriga fordringar	13	2 643 278	2 148 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179 965	154 175
Summa kortfristiga fordringar		2 842 529	2 360 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 052 143	1 053 832
Summa kassa och bank		1 052 143	1 053 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 894 672	3 414 536
SUMMA TILLGÅNGAR		200 391 059	202 040 153

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 800 000	183 800 000
Fond för yttre underhåll		1 504 186	1 211 143
Summa bundet eget kapital		185 304 186	185 011 143
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 343 752	-10 800 066
Årets resultat		-1 224 971	-1 250 644
Summa ansamlad förlust		-13 568 723	-12 050 709
SUMMA EGET KAPITAL		171 735 463	172 960 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 000 000	0
Summa långfristiga skulder		7 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 000 000	28 500 000
Leverantörsskulder		116 272	44 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	539 324	535 109
Summa kortfristiga skulder		21 655 596	29 079 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 391 059	202 040 153

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-471 759	-417 095
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 196 780	1 560 684
	1 725 021	1 143 589
Erhållen ränta	11 446	28 834
Erlagd ränta	-757 222	-864 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 246	308 329
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	296 016	-172 579
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 440	208 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343 702	344 387
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 550	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	776 152	-155 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 918 977	3 074 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 695 129	2 918 977

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,78 %
Fasader	3,17 %
Balkonger	1,85 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,54 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	8,88 %
Ventilation	3,55 %
El	2,54 - 5,00 %
Hissar	4,44 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 658 252	3 400 632
Hysesintäkter p-plats	165 600	159 550
Intäkter kabel-TV	199 424	191 520
El, moms	407 566	332 557
Elintäkter laddstolpe moms	33 230	21 196
Påminnelseavgift	240	1 380
Pantsättningsavgift	11 378	9 741
Överlåtelseavgift	9 665	16 716
Administrativ avgift	588	392
Andrahandsuthyrning	11 760	11 950
Vidarefakturerade kostnader	19 356	58 341
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	4 517 059	4 203 976

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	200	5 027
Summa	200	5 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	97 397	100 668
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 783	25 501
Städning enligt avtal	96 995	73 265
Hissbesiktning	4 781	4 594
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	87 100
Energideklarationer	0	4 369
Brandskydd	8 803	8 456
Gårdkostnader	3 106	61 464
Sophantering	8 044	8 044
Snöröjning/sandning	64 531	90 824
Serviceavtal	50 389	48 986
Mattvätt/Hyrmattor	9 833	7 445
Förbrukningsmaterial	31 311	490
Summa	391 973	521 205

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	90
Bostadsrättslägenheter	0	11 250
Tvättstuga	3 375	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 563
Ventilation	12 877	109 673
Elinstallationer	0	2 760
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 123	0
Hissar	42 715	82 388
Mark/gård/utemiljö	0	22 375
Vattenskada	20 322	0
Summa	84 412	231 099

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	125 143
Entr/trapphus	0	23 125
Hiss	0	58 689
Summa	0	206 957

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	609 814	680 004
Uppvärmning	676 468	726 020
Vatten	321 545	108 099
Sophämtning/renhållning	157 731	153 986
Summa	1 765 558	1 668 109

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 681	0
Kabel-TV	86 166	75 625
Bredband	114 399	79 344
Summa	276 246	154 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	3 320
Tele- och datakommunikation	8 580	5 875
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	518	520
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	48 750
Styrelseomkostnader	800	1 600
Fritids och trivselkostnader	639	816
Föreningskostnader	976	488
Förvaltningsarvode enl avtal	118 856	100 350
Överlåtelsekostnad	10 290	18 054
Pantsättningskostnad	7 938	18 060
Administration	3 487	11 849
Konsultkostnader	9 319	0
Bostadsrätterna Sverige	7 000	0
Summa	198 852	209 682

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 395	16 093
Summa	75 195	73 393

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	764 659	862 382
Summa	764 659	862 382

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 939 100	215 939 100
Årets inköp	67 550	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 006 650	215 939 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 313 483	-15 752 799
Årets avskrivning	-2 196 780	-1 560 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 510 263	-17 313 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 496 387	198 625 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 210 000</i>	<i>61 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	59 000 000
Summa	186 000 000	185 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	292	246 796
Momsavräkning	0	36 714
Transaktionskonto	1 584 594	794 845
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 643 278	2 148 655

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 261	7 000
Förutbet försäkr premier	78 331	75 681
Förutbet kabel-TV	7 869	7 667
Förutbet bredband	26 679	26 564
Upplupna intäkter	48 825	37 263
Summa	179 965	154 175

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,27 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2026-04-28	2,59 %	7 000 000	7 250 000
SEB	2027-05-28	2,68 %	7 000 000	7 250 000
SEB	2026-05-28	2,32 %	7 000 000	7 000 000
Summa			28 000 000	28 500 000
Varav kortfristig del			21 000 000	28 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	914	12 629
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 656	7 363
Uppl kostn el	57 944	74 746
Uppl kostnad Värme	86 325	90 034
Uppl kostn räntor	10 797	3 360
Uppl kostnad Sophämtning	13 323	0
Förutbet hyror/avgifter	337 990	322 602
Beräkn arvode revision	24 375	24 375
Summa	539 324	535 109

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra föreningsstämma no 2 hållen i januari och nya stadgar är godkända. Arbetsgrupp bildad inför kravet på fastighetsnära återvinning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Judy Margareta Forsberg
Ordförande

Josefin Björnes
Styrelseladamat

Ersan Köylüoglu
Styrelseledamat

Leif Conny Zetterman
Styrelseledamat

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 23:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 12:22

DOCUMENT ID:

HJ20tnKkMg

ENVELOPE ID:

HJ3RFnFJGx-HJ20tnKkMg

DOCUMENT NAME:

Brf Luckan i Järvastaden, 769614-3192 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

f700c293c49de7f2e242b890238012e02ac781e5719361
639781eef72b7d55b913c11fc7020feb9a4a51e2128e77
e46260bf37b78ecf31399d3719237611573

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Judy Margareta Forsberg judy@dda.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:26 19.05.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.202.197
2. MARIA JOSEFIN BJÖRSE S josefin.luckan@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:18 19.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.88.142
3. ERSAN KÖYLÜOĞLU ekmedia@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:17 19.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. LEIF CONNY ZETTERMAN conny.zetterman@yahoo.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 22:13 19.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.195
5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 23:39 19.05.2026 23:38	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 23:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 12:22

DOCUMENT ID:

Hk20KnKJfx

ENVELOPE ID:

r12AKnFkzg-Hk20KnKJfx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Luckan i Järvastaden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

193a6f715e22b7a80607d59c43ecf54229dba656ad371e
ca28c1b2ac110005b71a672a771f7583552214ace8a2b8
e4722afc6b8751ddf8674e0265986f2dede0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	19.05.2026 23:38	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	19.05.2026 23:38	Low	IP: 208.56.29.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed