



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mobiliseringen 1	2012	Solna kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 5395 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Joakim Lundström	Ordförande
Josefin Björnes	Styrelseledamot
Ersan Köylüoglu	Styrelseledamot
Judy Margareta Forsberg	Styrelseledamot
Silvana Balcanovic	Styrelseledamot
Johan Helander	Suppleant
Linda Österström	Suppleant
Radhika Yerrapureddy	Suppleant

## Valberedning

Malin Forsell

Emma Malin Munktel (avflyttad 2023-12-12)

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av 2 i förening.

## Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Niklas Bromér

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Inköp av brandvarnare - Slutfört
- Målning trapphus - Slutfört, målat över där färg skrapats bort - Slutfört
- Besiktning av rökluckor i varje trapphus - Slutfört

- 2022 ● Uppgradera sopsystem - Slutfört
- Service och reparation av takfläkt port 60 - Slutfört
- Installation laddstolpar - Slutfört
- Brandbesiktning - Slutfört
- Reparation av takfläkt port 62 - Slutförd
- Spolning av avlopp - Slutförd

- 2021 ● Värmeinjustering - Slutfört
- Måssäkring tak - Slutfört

- 2020 ● Utebelysning fontänområde - Slutfört

- 2019 ● Trapphusbelysning - Slutfört

- 2018-2019 ● Uppgradering passersystem - Slutfört

## Planerade underhåll

- 2032 ● Fasadmålning

- 2029 ● OVK

- 2027 ● Taksäkerhetsbesiktning

2026 ● Byte av maskiner i tvättstugan

2024 ● OVK  
Ny energideklaration

### Avtal med leverantörer

Städning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & transport AB
Ekonomisk förvaltning inklusive Lgh-förteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
El	Energi2
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Vinterunderhåll gator/parkering	Avtal skrivet med Brf Markan
Teknisk förvaltning	Cfab Cityförvaltning AB
Sophantering	PreZero Recycling AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Gård mellan Brf Luckan och Brf Markan., med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gården mellan Brf Luckan och Brf Markan..

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen gör varje år en budget för att kunna planera för kommande underhåll.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året skedde en avgiftshöjning och lån omförhandlades med markant höjd ränta.

#### Förändringar i avtal

Byte av fastighetsförsäkring från Nordeuropeiska till Brandkontoret

Förnyat avtal med SBC leverantör av ekonomisk förvaltning

Förnyat avtal med Ownit leverantör av kabel-TV & Bredband (inkl. nya routers till samtliga lägenheter)

#### Övriga uppgifter

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

- Byte av städföretag från Maries Puts & Städ Fastighet AB till Optimal Trappstädning i januari 2024
- Garantiärende Skanska avseende ventilation åtgärdat i 3 lägenheter i port 60 under februari 2024
- Avgiftshöjning den 1a mars 2024 med 20%
- OVK planerad april 2024

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 613 182	3 275 242	3 377 742	3 255 805
Resultat efter fin. poster	-788 232	-1 244 671	-1 054 240	-759 049
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	711 143	856 949	1 129 179	967 329
Taxeringsvärde	185 000 000	185 000 000	151 000 000	151 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	627	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 375	5 375	5 375	5 422
Skuldsättning per kvm totalyta	5 375	5 375	5 375	5 422
Sparande per kvm totalyta	143	113	171	146
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	89	71	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	99	96	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	18	16
Energikostnad per kvm totalyta	222	204	185	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,57	-	-	-

**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 326 662 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet uppgår till -788 232 kronor och av detta avser 1 560 684 kronor avskrivningar. Årets resultat är bättre än föregående år då resultatet var -1 244 671 kr och avskrivningarna var 1 546 215 kronor. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi 2024 är tillfylles för de framtida åtagande som föreningen har planerat.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	183 800 000	-	-	183 800 000
Fond, yttre underhåll	856 949	-307 656	161 850	711 143
Balanserat resultat	-8 412 968	-937 015	-161 850	-9 511 833
Årets resultat	-1 244 671	1 244 671	-788 232	-788 232
<b>Eget kapital</b>	<b>174 999 310</b>	<b>0</b>	<b>-788 232</b>	<b>174 211 078</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 349 983
Årets resultat	-788 232
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 850
<b>Totalt</b>	<b>-10 300 066</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 300 066</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 613 182	3 277 036
Övriga rörelseintäkter	3	169 610	47 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 782 792</b>	<b>3 324 197</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 206 806	-2 425 591
Övriga externa kostnader	9	-261 317	-220 526
Personalkostnader	10	-51 744	-79 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 684	-1 546 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 080 551</b>	<b>-4 271 675</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-297 758</b>	<b>-947 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 954	4 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-511 428	-302 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-490 474</b>	<b>-297 193</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-788 232</b>	<b>-1 244 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-788 232</b>	<b>-1 244 671</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	200 186 301	201 746 985
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 186 301</b>	<b>201 746 985</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>200 186 301</b>	<b>201 746 985</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 377	70 431
Övriga fordringar	13	294 603	1 570 607
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 980</b>	<b>1 641 038</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		252 455	9 055
SBC klientmedel i SHB		2 822 135	1 054 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 074 590</b>	<b>1 063 783</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 397 570</b>	<b>2 704 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 583 870</b>	<b>204 451 805</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		183 800 000	183 800 000
Fond för yttre underhåll		711 143	856 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>184 511 143</b>	<b>184 656 949</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 511 833	-8 412 968
Årets resultat		-788 232	-1 244 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 300 066</b>	<b>-9 657 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>174 211 077</b>	<b>174 999 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 500 000	14 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 500 000	14 500 000
Leverantörsskulder		97 123	88 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	275 670	364 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 872 793</b>	<b>14 952 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 583 870</b>	<b>204 451 805</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-297 758</b>	<b>-947 478</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 560 684	1 546 215
	<b>1 262 926</b>	<b>598 738</b>
Erhållen ränta	20 954	4 834
Erlagd ränta	-590 522	-219 469
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>693 358</b>	<b>384 102</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-182 663	-30 820
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-608	-72 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>510 087</b>	<b>280 769</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-239 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-239 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>510 087</b>	<b>41 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 564 503</b>	<b>2 523 284</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 074 590</b>	<b>2 564 953</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	6,6 %

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 864 442	2 776 075
Hysesintäkter p-plats	162 300	140 400
Intäkter kabel-TV	191 310	191 520
El, moms	328 875	147 539
Elintäkter laddstolpe	15 679	0
Övriga intäkter	1 000	0
Påminnelseavgift	1 020	0
Pantsättningsavgift	10 983	20 132
Överlåtelseavgift	7 878	1 208
Andrahandsuthyrning	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	28 351	0
Öres- och kronutjämning	31	162
<b>Summa</b>	<b>3 613 182</b>	<b>3 277 036</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	43 270
Elstöd	169 214	0
Övriga intäkter	396	3 891
<b>Summa</b>	<b>169 610</b>	<b>47 161</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	93 700	81 789
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 014
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 295
Städning enligt avtal	91 976	79 432
Hissbesiktning	6 694	4 238
Brandskydd	49 405	0
Gårdkostnader	4 732	3 164
Gemensamma utrymmen	1 158	3 868
Sophantering	8 000	288
Snöröjning/sandning	96 464	65 415
Serviceavtal	21 125	63 306
Mattvätt/Hyrmattor	0	6 530
Förbrukningsmaterial	44 088	28 078
<b>Summa</b>	<b>417 342</b>	<b>363 416</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 500	35 500
Tvättstuga	12 387	487
Dörrar och lås/porttele	12 013	16 400
Ventilation	21 980	79 478
Elinstallationer	38 684	24 623
Hissar	104 031	35 866
Mark/gård/utemiljö	0	14 630
Vattenskada	0	16 624
Skador/klotter/skadegörelse	1 031	0
<b>Summa</b>	<b>200 626</b>	<b>223 607</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	228 281
VVS	0	79 375
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>307 656</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	516 178	482 672
Uppvärmning	578 486	531 470
Vatten	104 733	88 376
Sophämtning/renhållning	117 979	112 360
<b>Summa</b>	<b>1 317 376</b>	<b>1 214 878</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 226	74 052
Bredband	199 236	199 394
Samfällighetsavgifter	0	42 588
<b>Summa</b>	<b>271 462</b>	<b>316 034</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	5 263	626
Tele- och datakommunikation	19 977	6 266
Juridiska åtgärder	16 125	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	450	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	1 308	950
Föreningskostnader	473	6 875
Förvaltningsarvode enl avtal	136 800	132 989
Överlåtelsekostnad	16 542	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	13 454	11 318
Konsultkostnader	12 295	29 952
Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
<b>Summa</b>	<b>261 317</b>	<b>220 526</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 376	60 377
Arbetsgivaravgifter	12 368	18 966
<b>Summa</b>	<b>51 744</b>	<b>79 343</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	511 317	299 089
Ränta checkräkning	0	1 273
Dröjsmålsränta	110	0
Övriga räntekostnader	1	1 665
<b>Summa</b>	<b>511 428</b>	<b>302 027</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	215 939 100	215 700 000
Årets inköp	0	239 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>215 939 100</b>	<b>215 939 100</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 192 115	-12 645 900
Årets avskrivning	-1 560 684	-1 546 215
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 752 799</b>	<b>-14 192 115</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>200 186 301</b>	<b>201 746 985</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 210 000</i>	<i>61 210 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
<b>Summa</b>	<b>185 000 000</b>	<b>185 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	241 879	61 986
Momsavräkning	52 724	7 900
Klientmedel	0	1 500 721
<b>Summa</b>	<b>294 603</b>	<b>1 570 607</b>

<b>NOT 14, SKULDER</b>		<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
<b>TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
SEB	2024-10-28	4,57 %	7 250 000	7 250 000
SEB	2025-04-28	0,80 %	7 250 000	7 250 000
SEB	2025-05-28	3,96 %	7 250 000	7 250 000
SEB	2024-04-28	1,11 %	7 250 000	7 250 000
<b>Summa</b>			<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
Varav kortfristig del			14 500 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 071	84 165
Förutbet hyror/avgifter	270 599	279 905
<b>Summa</b>	<b>275 670</b>	<b>364 070</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Byte av städföretag från Maries Puts & Städ Fastighet AB till Optimal Trappstädning i januari 2024 -  
Garantiärende Skanska avseende ventilation åtgärdat i 3 lägenheter i port 60 under februari 2024 -  
Avgiftshöjning den 1a mars 2024 med 20% -OVK planerad april 2024

## Underskrifter

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

Solna

---

Joakim Lundström  
Ordförande

---

Josefin Björnes  
Styrelseledamot

---

Ersan Köylüoglu  
Styrelseledamot

---

Judy Margareta Forsberg  
Styrelseledamot

---

Silvana Balcanovic  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Bromér  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 22:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 12:04

DOCUMENT ID:

ryVaN06\_f0

ENVELOPE ID:

HJ6VRTuf0-ryVaN06\_f0

DOCUMENT NAME:

Brf Luckan i Järvastaden, 769614-3192 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFIN BJÖRSES josefin.luckan@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:47 08.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/22) IP: 185.154.228.48
2. ERSAN KÖYLÜOĞLU ersan.luckan@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:01 08.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/25) IP: 178.78.202.174
3. JUDY MARGARETA FORSBERG judy@dda.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:33 08.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/11) IP: 83.252.81.18
4. JOAKIM LUNDSTRÖM Luckan_Joakim@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:07 08.05.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/30) IP: 77.226.248.107
5. Silvana Balcanovic silvie@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:39 08.05.2024 20:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/22) IP: 178.78.202.190
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 22:03 08.05.2024 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 92.33.243.158

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 2023 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden för år 2023 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 22:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 12:04

DOCUMENT ID:

HkzTEA6\_fc

ENVELOPE ID:

BkWTER6\_G0-HkzTEA6\_fc

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Luckan i Järvastaden 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	Signed	08.05.2024 22:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	08.05.2024 22:02	Low	IP: 92.33.243.158

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