

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUCKAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769614-3192

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Mobiliseringen 1 i Solna kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

Ordinarie:

Gabriel Sundström	Ordförande
Maria Ek	Ledamot
Jonas Lundvik	Ledamot
Per Back	Ledamot
Henrik Thörn	Ledamot

Suppleanter:

Robert Bryngelsson
Markus Holmström

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2012

Ordinarie:

Gabriel Sundström	Ordförande
Maria Ek	Ledamot
Jonas Lundvik	Ledamot
Per Back	Ledamot
Henrik Thörn	Ledamot

Suppleanter:

Markus Holmström

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Valberedning

Kristina Norin	Sammanställande
Eva Ahlgren	
Therese Ronnevi	

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 11 (f.å 7) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 117 (f.å 118). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mobiliseringen 1 i Solna kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	12 200 000	12 200 000
Varav byggnader:	0	0
Varav mark:	12 200 000	12 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

På fastigheten finns ett lamellhus i u-formad kvartersbildning, med tre trapphus som innehåller totalt 76 bostadsrättslägenheter med antingen uteplats eller balkong. Byggnaden har sex våningar en våning i delvis souterräng- Föreningen har även 26 parkeringsplatser på egen mark.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Fastighetsskötsel	City Förvaltning
Städning	City Förvaltning
Markskötsel	City Förvaltning
Snöröjning	City Förvaltning
Hissavtal	OTIS
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ett system för automatisk avläsning av elförbrukningen har installerats vilket även gör det möjligt för medlemmarna att via nätet logga in och följa sin förbrukning

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

I trapphusen har dörrmattor lagts in vilket ska minska mängden grus som kommer in vilket kommer minska behovet service på hissarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under kvartal 2 kommer sedvanlig 2-årsbesiktning att utföras.

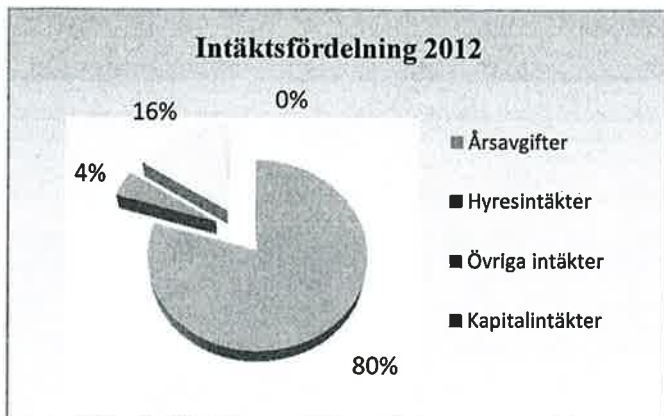
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

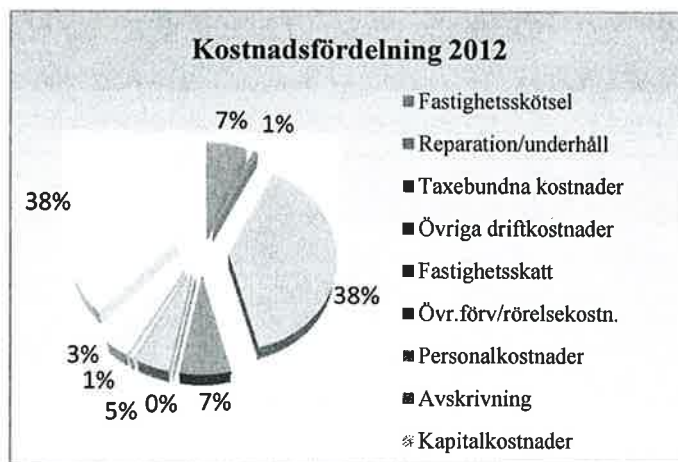
Föreningens ekonomi har varit god under året vilket möjliggjort att en månad kunnat lämnats avgiftsfri, fördelat på 50 % rabatt i juli och december. Bedömning är att den ekonomiska utvecklingen ser fortsatt gynnsam ut.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 541
Hyresintäkter	145
Övriga intäkter	501
Kapitalintäkter	0
Summa	3 187

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	205
Reparation/underhåll	28
Taxebundna kostnader	1 209
Övriga driftkostnader	228
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	146
Personalkostnader	18
Avskrivning	108
Kapitalkostnader	1 197
Summa	3 140



Handwritten signature or initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	401 764
årets vinst	47 473
	<hr/>
	449 237
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	107 900
i ny räkning överföres	341 337
	<hr/>
	449 237

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

7
G

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 686 209	1 885 316
Övriga rörelseintäkter	2	500 873	362 585
		3 187 082	2 247 901
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-205 278	-84 013
Reparationer	4	-28 239	-3 933
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 208 522	-602 811
Övriga driftkostnader	6	-228 142	-134 017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-146 498	-80 314
Personalkostnader	8	-18 070	0
		-1 834 749	-905 087
Rörelseresultat före avskrivningar		1 352 333	1 342 814
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-108 000	-66 700
Rörelseresultat		1 244 333	1 276 114
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		253	151
Räntekostnader		-1 197 113	-766 601
Resultat efter finansiella poster		47 473	509 664
Årets resultat		47 473	509 664

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	215 525 300	215 633 300
		215 525 300	215 633 300
Summa anläggningstillgångar		215 525 300	215 633 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	48 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	104 385	100 677
		104 385	149 477
Kassa och bank	14	0	0
Summa omsättningstillgångar		104 385	149 477
SUMMA TILLGÅNGAR		215 629 685	215 782 777

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjande period på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

Jämförelse mellan åren

Ekonomisk avräkningsdag mellan entreprenören Skanska Nya Hem AB och föreningen var den 6 maj 2011. Föreningensräkenskapsår 2011 avser därför endast ca 7 månader vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 772 414	1 807 582
	Avgiftsbortfall, bostäder	-231 330	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	145 125	77 734
		2 686 209	1 885 316
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	294 738	198 749
	Tv-avgift	191 520	124 378
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 198	0
	Övriga intäkter	417	39 458
		500 873	362 585
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	63 313	39 608
	Städ	65 713	39 608
	Hisservice	2 906	0
	Markskötsel	4 950	799
	Snöröjning/Halkbekämpning	60 526	0
	Förbrukningsmaterial	7 870	3 998
		205 278	84 013
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	0	2 723
	Reparation tvättstuga	0	1 210
	Reparation installationer	28 239	0
		28 239	3 933
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	497 333	338 977
	Fjärrvärme	507 058	206 434
	Vatten	123 950	21 279
	Sophämtning	80 181	36 121
		1 208 522	602 811

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	28 589	18 240
	Samfällighetsförening	6 000	0
	Tv/Bredband	193 553	115 777
		228 142	134 017
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Leasing/hyror	269	0
	Förbrukningsinventarier	16 835	0
	Indrivningskostnader	882	256
	Revisionsarvode	5 650	11 667
	Arvode ekonomisk förvaltning	96 020	60 141
	Övriga externa tjänster	5 808	375
	Övriga omkostnader	21 034	7 875
		146 498	80 314
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	5 650	11 667
		5 650	11 667

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	13 750	0
	Arbetsgivaravgifter	4 320	0
		18 070	0
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Not 9	Byggnader och mark	2012	2011
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	154 490 000	90 000 000
	Årets anskaffningsvärde	0	64 490 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 490 000	154 490 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-66 700	0
	Årets avskrivningar	-108 000	-66 700
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 700	-66 700
	Mark		
	Ingående markvärde	61 210 000	61 210 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 210 000	61 210 000
	Utgående planenligt restvärde	215 525 300	215 633 300
	Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
		12 200 000	12 200 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
	Tv/Bredband	48 490	48 083
	Försäkring	30 899	28 589
	Förvaltningsarvode	24 996	24 005
		104 385	100 677

Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	183 800 000	0	183 800 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	107 900 *	107 900
Balanserat resultat	0	401 764	401 764
Resultat föregående år	509 664	-509 664	0
Årets resultat	0	47 473	47 473
		107 900	
		107 900	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
SEB	3,47%	2015-04-28	7 500 000	7 500 000
SEB	3,62%	2013-04-28	7 500 000	7 500 000
SEB	4,03%	2014-04-28	7 500 000	7 500 000
SEB	4,52%	2016-04-28	7 500 000	7 500 000
			30 000 000	30 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	9 772	6 416
Snöröjning/Halkbekämpning	60 526	0
Revisionsarvode	13 000	20 000
Fjärrvärme	82 222	58 610
Fastighetsskötsel	5 125	5 125
Städ	5 125	5 125
El	49 600	57 107
Samfällighetsavgift	6 000	0
Sophämtning	11 010	8 955
	242 380	161 338



Bostadsrättsföreningen Luckan i Järvastaden
769614-3192

Not 14 Likvida medel	2012	2011
Checkräkningskredit (kredit limit 2 000 000 kr)	579 060	233 388

Solna den 25/3 2013



Gabriel Sundström
Ordförande



Maria Ek
Ledamot



Jonas Lundvik
Ledamot



Per Back
Ledamot



Henrik Thörn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2013



KPMG
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luckan i Järvastaden för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Luckan i Järvastadens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luckan i Järvastaden för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 17 april 2013

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor