

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. 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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2019.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stefan Hallonkvist	Ordförande	T o m 2018-05-24
Michel Vis	Ordförande	Fr.o.m. 2018-05-24
Eva Dahlström Bouveng	Ledamot	
Gerd Erlefjord	Ledamot	
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Gunvor Haals	Ledamot	
Foad Kahrobaee	Ledamot	
Heléne Kosterman	Ledamot	T o m 2018-05-24
Christa Schober	Ledamot	Fr.o.m. 2018-05-24

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

My Bolin	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Birgitta Röding	Ordinarie Intern	Revisor
Birgitta Husén	Suppleant Intern	Suppleant

Valberedning

Stefan Gripe Sammankallande
Mirja Robin
Gösta Wallerius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TATTBY 7:1	1972, friköpt 2012	Nacka
TATTBY 7:2	1974, tomträtt	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med vattenburen distribution. Under kalla perioder kompletterat med el.

Byggnadsår och ytor

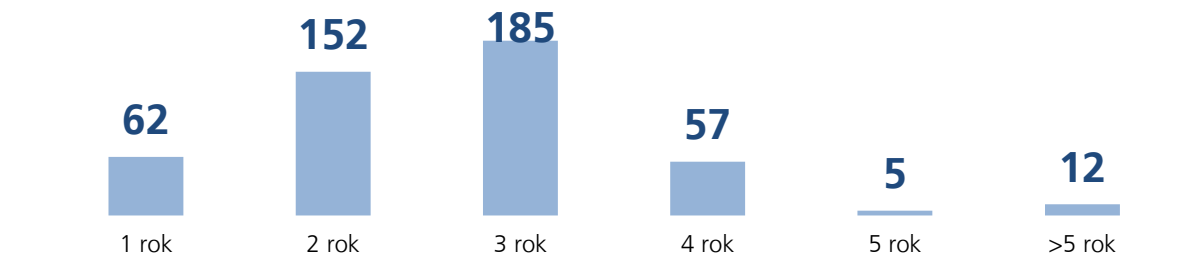
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 37 175 m², varav 34 063 m² utgör lägenhetsyta och 3 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 471 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage/förråd Lokal 20010	50 m ²	
Tvättstuga 3 Lokal 20003	21 m ²	
Ljuskärrsv 99 Lokal 20004	100 m ²	
Skola/Förskola Lokal 20005	1 134 m ²	
A-gården Förråd/Lokal 20007	20 m ²	
P3 Garage/förråd Lokal 20008	122 m ²	
P3 Garage/förråd Lokal 20011	111 m ²	
P3 Garage/förråd, Lokal 20012	89 m ²	
Ljuskärrsv 5 Lokal 20002	14 m ²	
Ljuskärrsv 5 Lokal 20006	25 m ²	
P3 Garage/förråd Lokal 20009	81 m ²	
P3 Garage/förråd Lokal 20001	23 m ²	
P3 Garage/förråd 20014	9 m ²	
P3 Garage/förråd Lokal 20013	40 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Fn stängd
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattningslägenhet	2 st
Övrigt	Tre tvättstugor och ett fastighetskontor
Snickarbod	Stängd 2018

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av tak	2018 - 2019	
Besiktning av liggande stammar i källare	2018	
Byte av plank på P2	2018	
Nytt låssystem för tvättstugor och garage	2018	
LED-belysning i garage	2017 - 2018	
Installation av elladdare	2017 - 2019	
Montering av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2010	Pågår fortlöpande
Byte av balkongdörrar	2009	Pågår fortlöpande
Dränering kring utsatta hus/lägen	2005	Pågår fortlöpande, Lägenheter med lukt- och fuktproblem

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2018 - 2019	
Byte av ventilationssystem	2019	Ljuskärrsvägen 5
Ny panel runt P1	2019	
Byte av liggande stammar i källare	2019	
Målning av panel tvättstugor	2019	
Byte av tak på en gård	2019	Fortlöpande
Byte av balkongdörrar	2019	Fortlöpande enligt plan
Förbättrad utebelysning	2019	
Körsbärsparken	2019	
Upprustning av planteringar	2019	Vid vändplan P1 och P2
Renovering av tre utomhustrappor	2019	D, J, och K
Upprustning av gemensamhetslokalen, kontoret och entrén	2020	Ljuskärrsvägen 5
Översyn av tätskikt i samtliga garage	2020	
Bokningssystem i samtliga tvättstugor	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Kabel TV	ComHem
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trappstädning	Olsson städ & konsult AB
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsopahantering	Recycling i Stockholm samt SUEZ
Fläktservice	RT Driftservice
Parkeringskontroll	Parkeringsservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsel	Techem Sverige AB
Kopiator	Ricoh
Söderberg och Partners	Försäkringar

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har under 2018 dragit fördel av det låga ränteläget och har aktivt omförhandlat lånen.

Inga nya lån har tagits under 2018.

Ett lån i SEB på 10 000 000 kr har lösts i sin helhet.

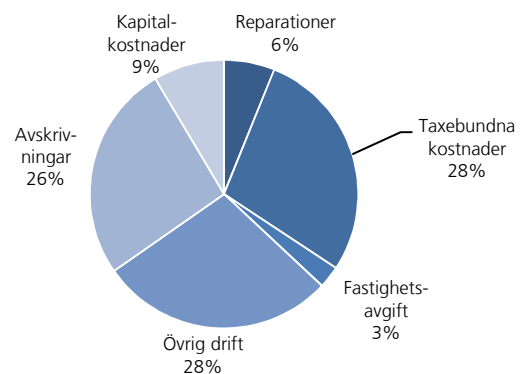
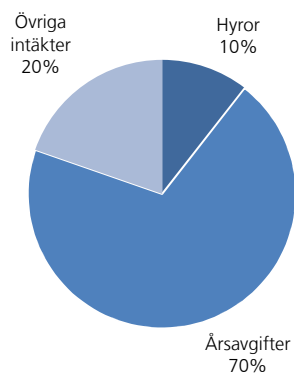
Ett annat lån i SEB har extraamorterats med 500 000 kr.

Bostadsrättsföreningens likviditet har varit god under hela 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 818 669	13 514 243
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	30 434 514	28 554 430
Finansiella intäkter	51 565	43 818
Minskning kortfristiga fordringar	0	65 592
Ökning av kortfristiga skulder	1 076 210	103 463
	31 562 288	28 767 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 099 839	16 077 960
Finansiella kostnader	2 217 795	2 523 587
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 941 191	247 813
Ökning av kortfristiga fordringar	447 809	0
Minskning av långfristiga skulder	11 125 436	9 613 517
	32 832 070	28 462 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 548 886	13 818 669
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 269 782	304 426

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 471 st
Överlåtelse under året: 54 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 603
Tillkommande medlemmar: 59
Avgående medlemmar: 59
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 603

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	615	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 194	7 520	7 802	7 597
Elkostnad/m ² totalyta	140	113	109	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	43	45	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	68	93	111
Soliditet (%)	17	15	14	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 317	3 014	1 269	371
Nettoomsättning (tkr)	29 836	28 253	27 796	27 018

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 34 063 m² bostäder och 3 112 m² lokaler.

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	5 553 354	0	0	5 553 354
Uppskrivningsfond	50 000 000	0	0	50 000 000
Upplåtelseavgifter	766 190	0	0	766 190
S:a bundet eget kapital	56 319 544	0	0	56 319 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 867 074	0	3 013 595	-11 880 669
Årets resultat	4 317 491	4 317 491	-3 013 595	3 013 595
S:a ansamlad förlust	-4 549 583	4 317 491	0	-8 867 074
S:a eget kapital	51 769 961	4 317 491	0	47 452 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 317 491
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 867 074
summa balanserat resultat	-4 549 583

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 549 583
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	29 836 166	28 252 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	598 348	301 537
Summa rörelseintäkter		30 434 514	28 554 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 944 102	-12 391 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 020 050	-1 734 122
Personalkostnader	Not 6	-2 135 688	-1 952 559
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 850 953	-6 983 106
Summa rörelsekostnader		-23 950 792	-23 061 066
RÖRELSERESULTAT		6 483 721	5 493 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 565	43 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 217 795	-2 523 587
Summa finansiella poster		-2 166 230	-2 479 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 317 491	3 013 595
ÅRETS RESULTAT		4 317 491	3 013 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	287 116 145	292 118 281
Pågående byggnation	Not 9	121 641	0
Maskiner	Not 10	227 696	256 963
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		287 465 482	292 375 244
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 300	5 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 470 782	292 380 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		666	9 682
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 721 093	3 136 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 437 030	2 884 763
Summa kortfristiga fordringar		6 158 789	6 031 089
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 924 920	10 874 593
Summa kassa och bank		9 924 920	10 874 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 083 709	16 905 682
SUMMA TILLGÅNGAR		303 554 491	309 286 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
Summa bundet eget kapital		56 319 544	56 319 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 867 074	-11 880 669
Årets resultat		4 317 491	3 013 595
Summa fritt eget kapital		-4 549 583	-8 867 074
SUMMA EGET KAPITAL		51 769 961	47 452 470
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	244 860 100	255 985 536
Summa långfristiga skulder		244 860 100	255 985 536
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	625 436	625 436
Leverantörsskulder		1 908 950	1 702 971
Övriga skulder		441 011	339 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 949 032	3 180 651
Summa kortfristiga skulder		6 924 429	5 848 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 554 491	309 286 226

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasader	30 år	30 år
Fasadmålning	10 år	10 år
Balkonger/altaner	30 år	30 år
Fönster/dörrar/portar	20-60 år	20-60 år
Stomkompletteringar - föreningens underhållsansvar	15-50 år	15-50 år
Stomkomplettering - medlemmens underhållsansvar	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	10-50 år	10-50 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	10-50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Dränering	25 år	25 år
Passersystem	20 år	-
Maskiner	5-10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	21 238 635	21 233 088
	Hyror lokaler	191 804	187 596
	Hyror barnstuga	1 401 258	1 377 946
	Hyror parkering moms	121 694	103 567
	Hyror parkering	783 595	536 610
	Hyror garage	583 200	393 240
	Hyror förråd	126 475	77 605
	Bredbandsintäkter	0	1 000
	Elintäkter	5 212 440	4 228 726
	Bastu	-2 175	-150
	Gemensamhetslokal	900	0
	Avgift andrahandsuthyrning	90 722	18 270
	Gästlägenhet	87 600	95 400
	Öresutjämnning	17	-7
		29 836 166	28 252 892
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	12 509	151 484
	Övriga erhållna bidrag	0	2 931
	Försäkringsersättning	371 732	53 284
	Återbäring försäkringsbolag	0	72 588
	Övriga intäkter	214 107	21 250
		598 348	301 537

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 333	0
	Fastighetskötsel gård beställning	24 886	80 529
	Snöröjning/sandning	325 927	161 074
	Städning entreprenad	543 667	557 062
	Mattvätt/Hyrmattor	108 451	117 367
	Sotning	3 942	3 427
	OVK Obl. Ventilationskontroll	203 119	11 750
	Myndighetstillsyn	16 138	50 000
	Garage	27 500	0
	Sophantering	17 250	38 053
	Gård	88 346	83 811
	Serviceavtal	162 481	193 923
	Förbrukningsmateriel	78 721	124 977
	Störningsjour och larm	2 453	21 131
	Brandskydd	7 801	16 145
	Fordon	89 286	80 367
		1 703 301	1 539 616
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	5 590
	Brf Lägenheter	0	60 232
	Förskola	13 423	160 757
	Tvättstuga	90 491	71 265
	Sophantering/återvinning	0	3 431
	Lås	79 873	29 415
	VVS	75 812	102 112
	Värmeanläggning/undercentral	114 353	166 261
	Ventilation	145 618	294 470
	Elinstallationer	35 382	163 079
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	42 135	0
	Huskropp utvändigt	16 054	0
	Tak	0	225 000
	Fönster	2 825	0
	Balkonger/altaner	3 252	370 000
	Mark/gård/utemiljö	12 058	19 158
	Garage/parkering	81 705	109 637
	Vattenskada	889 050	823 143
		1 602 031	2 603 550
	Taxebundna kostnader		
	El	5 211 422	4 224 999
	Vatten	1 768 013	1 619 716
	Sophämtning/renhållning	229 535	136 730
	Grovsopor	178 325	143 343
		7 387 295	6 124 788
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	576 560	560 426
	Självrisk	97 100	0
	Tomträttsavgäld	40 000	40 000
	Kabel-TV	290 231	285 699
	Bredband	558 360	558 360
		1 562 251	1 444 485
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	689 224	678 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 944 102	12 391 278

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	7 800	0
	Tele- och datakommunikation	30 484	32 038
	Juridiska åtgärder	123 945	99 663
	Inkassering avgift/hyra	6 375	0
	Hysesförluster	0	373
	Befarade förluster	0	66 768
	Revisionsarvode extern revisor	47 250	31 625
	Föreningskostnader	20 499	18 481
	Styrelseomkostnader	3 606	12 438
	Fritids- och trivselkostnader	5 127	4 838
	Förvaltningsarvode	367 764	354 550
	Förvaltningsarvodena övriga	1 309 122	1 032 541
	Administration	42 608	42 075
	Korttidsinventarier	0	4 640
	Konsultarvode	36 119	14 851
	Föreningsavgifter	6 601	6 492
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 750	12 750
		2 020 050	1 734 122
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och 3 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	487 625	421 275
	Löner	915 461	834 087
	Sociala kostnader	464 472	416 716
	Uttagskatt	233 867	263 755
	Övriga personalkostnader	34 262	16 726
		2 135 688	1 952 559
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Fasader/balkonger K3	2 044 280	2 114 679
	Fönster/dörrar och portar K3	157 819	155 468
	Stomkomplettering förening K3	777 467	856 782
	Stomkomplettering medlem K3	147 083	147 083
	Stamledningar VA K3	49 028	49 028
	Värmesystem K3	2 096 006	2 118 943
	Luftbehandlingssystem K3	24 582	24 582
	Förbättringar	2 017	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	497 171	487 132
	Sekundärbyggnader K3	9 806	9 806
	Utemiljö allmänt K3	442 365	438 988
	Maskiner	29 268	6 551
		6 850 953	6 983 106

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 776 650	318 776 650
	Omklassificering från pågående byggnation	0	0
	Årets nyanskaffningar	1 819 550	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	320 596 200	318 776 650
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	50 000 000	50 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	50 000 000	50 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 658 369	-69 681 815
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 821 686	-6 976 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-83 480 055	-76 658 369
	Planenligt restvärde vid årets slut	287 116 145	292 118 281
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	269 907 000	269 907 000
	Taxeringsvärde mark	115 909 000	115 909 000
		385 816 000	385 816 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	380 000 000	380 000 000
	Lokaler	5 816 000	5 816 000
		385 816 000	385 816 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	121 641	0
	Omklassificering till Byggnad	0	0
		121 641	0

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 723 966	1 476 153
	Nyanskaffningar	0	247 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 723 966	1 723 966
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 467 003	-1 460 451
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 267	-6 551
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 496 270	-1 467 002
	Redovisat restvärde vid årets slut	227 696	256 964
Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	380 615	380 615
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	380 615	380 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-380 615	-380 615
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-380 615	-380 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	151 484
	Osäkra kundfordringar	0	-66 768
	Skattekonto	8 465	8 465
	Skattefordran	43 913	60 079
	Klientmedel hos SBC	2 623 967	2 944 076
	Inkasso	0	4 024
	Fordringar	44 748	35 284
		2 721 093	3 136 644

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	581 491	570 089	
	Kabel-TV	74 132	72 550	
	Tomträttsavgäld	10 000	10 000	
	Bredband	139 590	139 590	
	Serviceavtal	31 418	11 979	
	Elintäkter	2 567 631	2 054 351	
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	13 010	12 750	
	Snöröjning/sandning	14 662	8 400	
	Fordon	5 096	5 054	
		3 437 030	2 884 763	

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,040 %	23 250 000	23 250 000	2019-06-27
	SBAB	0,790 %	23 250 000	23 250 000	2019-09-05
	SBAB	0,790 %	23 250 000	23 250 000	2019-09-05
	SBAB	0,770 %	23 250 000	23 250 000	2019-09-04
	SEB	0,000 %	0	10 000 000	2018-12-28
	SEB	0,780 %	15 000 000	15 000 000	2020-10-28
	SEB	1,220 %	4 500 000	5 000 000	2018-12-28
	Nordea	1,160 %	5 470 362	5 655 798	2018-12-30
	SBAB	0,620 %	27 990 000	27 990 000	2019-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	5 000 000	5 000 000	2019-03-01
	SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
	Nordea	0,770 %	18 052 174	18 052 174	2019-06-27
	Nordea	0,730 %	7 500 000	7 500 000	2019-06-17
	SBAB	0,650 %	6 500 000	6 500 000	2019-05-02
	Nordea	0,780 %	14 190 000	14 530 000	2019-09-30
	Nordea	0,780 %	17 000 000	17 000 000	2019-09-30
	SBAB	0,660 %	19 000 000	19 000 000	2019-08-16
	Nordea	0,550 %	10 283 000	10 383 000	2019-08-29
	Summa skulder till kreditinstitut		245 485 536	256 610 972	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-625 436	-625 436	
			244 860 100	255 985 536	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 242 358 356 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	268 735 600	268 735 600

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	633 214	459 112
	Extern revisor	41 000	41 000
	Förutbetalda intäkter	75 000	0
	Sociala avgifter	64 600	32 400
	Ränta	219 221	200 481
	Avgifter och hyror	2 467 803	2 331 038
	Serviceavtal	0	12 142
	Administration	766	1 205
	Semesterlöneskuld	191 209	103 273
	Snöröjning	41 000	0
	Vattenskada	12 100	0
	OVK	203 119	0
		3 949 031	3 180 651

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 10 / 4 2019



Michel Vis
Ordförande



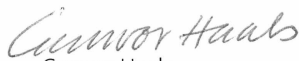
Eva Dahlström Bouveng
Ledamot



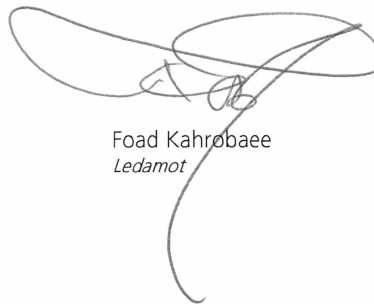
Gerd Erlefjord
Ledamot



Jonas Gustafsson
Ledamot



Gunvor Haals
Ledamot



Foad Kahrobaee
Ledamot

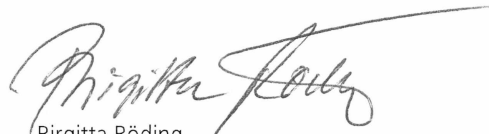


Christa Schober
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019



My Bolin
Auktoriserad revisor



Birgitta Röding
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljuskärnsberget 1
Org.nr. 714000-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärnsberget 1 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ljuskårsberget 1 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

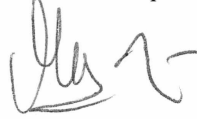
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 25 april 2019



My Bolin

Auktoriserad revisor



Birgitta Röding

Lekmannarevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	21 233 088	21 238 635	21 233 088
Hyror lokaler	186 000	191 804	180 000
Hyror barnstuga	700 000	1 401 258	1 393 944
Hyror parkering moms	72 000	121 694	60 000
Hyror parkering	799 800	783 595	808 200
Hyror garage	585 300	583 200	597 900
Hyror förråd	126 000	126 475	116 640
Elintäkter	6 001 679	5 212 440	4 848 462
Bastu	0	-2 175	0
Gemensamhetslokal	7 500	900	6 000
Avgift andrahandsuthyrning	65 100	90 722	67 500
Gästlägenhet	84 000	87 600	84 600
Öresutjämning	0	17	0
Fakturerade kostnader	0	12 509	0
Försäkringersättning	0	371 732	0
Övriga intäkter	309 300	214 107	1 000
	30 169 767	30 434 514	29 397 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-70 000	-3 333	0
Fastighetskötsel gård beställning	-110 000	-24 886	-110 000
Snöröjning/sandning	-220 000	-325 927	-357 000
Städning entreprenad	-561 660	-543 667	-587 100
Städning enligt beställning	-50 880	0	-50 000
Mattvätt/Hyrmattor	-107 470	-108 451	-116 760
Sotning	-3 600	-3 942	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-400 000	-203 119	-700 000
Myndighetstillsyn	-50 000	-16 138	-15 000
Garage	0	-27 500	-75 000
Sopphantering	0	-17 250	0
Gård	-65 000	-88 346	-65 000
Serviceavtal	-198 000	-162 481	-198 000
Förbrukningsmateriel	-126 000	-78 721	-126 000
Störningsjour och larm	-43 300	-2 453	-25 000
Brandskydd	-15 000	-7 801	-20 000
Fordon	-119 500	-89 286	-119 500
	-2 140 410	-1 703 301	-2 569 360

Reparationer			
Hyseslägenheter	-9 500	0	-3 000
Brf Lägenheter	0	0	-120 000
Lokaler	-5 000	0	-35 000
Förskola	0	-13 423	-65 000
Tvättstuga	-20 000	-90 491	-20 000
Lås	-10 000	-79 873	-15 000
VVS	-529 000	-75 812	-300 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-114 353	-100 000
Ventilation	0	-145 618	-300 000
Elinstallationer	-30 000	-35 382	-30 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-42 135	0
Huskropp utvändigt	-100 000	-16 054	0
Tak	-400 000	0	-730 000
Fasad	0	0	-50 000
Fönster	0	-2 825	-250 000
Balkonger/altaner	0	-3 252	0
Mark/gård/utemiljö	-90 000	-12 058	-117 500
Garage/parkering	-10 000	-81 705	-200 000
Vattenskada	-700 000	-889 050	-350 000
	-2 003 500	-1 602 031	-2 685 500
Taxebundna kostnader			
El	-5 985 581	-5 211 422	-4 836 345
Vatten	-1 542 000	-1 768 013	-1 800 000
Sophämtning/renhållning	-444 000	-229 535	-132 000
Grovsopor	-180 000	-178 325	-180 000
	-8 151 581	-7 387 295	-6 948 345
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-588 491	-576 560	-574 000
Självrisk	0	-97 100	0
Tomträttsavgäld	-40 000	-40 000	-50 000
Kabel-TV	-295 600	-290 231	-291 600
Bredband	-558 360	-558 360	-559 548
	-1 482 451	-1 562 251	-1 475 148
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-700 000	-689 224	-697 000
	-700 000	-689 224	-697 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 875	-7 800	-2 500
Tele- och datakommunikation	-40 800	-30 484	-40 800
Juridiska åtgärder	-400 000	-123 945	-200 000
Inkassering avgift/hyra	0	-6 375	0
Revisionsarvode extern revisor	-50 000	-47 250	-45 000
Föreningskostnader	-25 600	-20 499	-25 600
Styrelseomkostnader	-9 500	-3 606	-10 200
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 127	-3 600
Studieverksamhet	-7 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-385 000	-367 764	-366 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 085 150	-1 309 122	-1 872 000
Administration	-24 000	-42 608	-24 000
Korttidsinventarier	-36 000	0	-66 000
Konsultarvode	-75 000	-36 119	-50 000
Föreningsavgifter	-14 000	-6 601	-13 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-13 000	-12 750	-13 000
	-2 170 925	-2 020 050	-2 733 700

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-738 000	-656 246	-727 000
Styrelsearvode	-450 800	-442 500	-437 500
Revisionsarvode arvoderad	-16 100	-15 625	-15 625
Övriga arvoden	-100 000	-29 500	-100 000
Tjänstemän	-201 600	-259 215	-198 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
SPP/Tjänstepension	-15 612	-24 841	-40 020
Arbetsgivaravgifter	-391 000	-416 281	-414 000
Löneskatt	-10 000	-14 258	-9 846
Uttagskatt	-201 000	-233 867	-249 000
FORA	-43 000	-33 933	-34 200
Övriga personalkostnader	-14 000	-9 421	-16 800
	-2 182 112	-2 135 688	-2 241 991
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-574 100	-574 062	-574 000
Fasader/balkonger K3	-2 044 300	-2 044 280	-2 044 000
Fönster/dörrar och portar K3	-155 500	-157 819	-155 000
Stomkomplettering förening K3	-777 500	-777 467	-777 000
Stomkomplettering medlem K3	-147 100	-147 083	-147 000
Stamledningar VA K3	-49 000	-49 028	-49 000
Värmesystem K3	-2 096 000	-2 096 006	-2 096 000
Luftbehandlingssystem K3	-24 600	-24 582	-25 000
Förbättringar	0	-2 017	0
Fastighetsel inkl. svagström K3	-487 100	-497 171	-487 000
Sekundärbyggnader K3	-9 800	-9 806	-10 000
Utemiljö allmänt K3	-439 000	-442 365	-439 000
Maskiner	-29 300	-29 268	-4 000
	-6 833 300	-6 850 953	-6 807 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-25 664 279	-23 950 792	-26 158 044
RÖRELSERESULTAT	4 505 488	6 483 721	3 239 290
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	35 000	50 327	50 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 238	0
Låneräntor	-2 702 145	-2 216 096	-2 568 600
Övriga räntekostnader	0	-1 569	0
Övriga finansiella kostnader	0	-130	-1 800
	-2 667 145	-2 166 230	-2 520 400
RESULTAT	1 838 343	4 317 491	718 890