

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. 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 2019 och 2069.
- 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 närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 2019-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

##### Styrelsen

Michel Vis	Ordförande
Eva Dahlström Bouveng	Ledamot
Gerd Erlefjord	Ledamot
Jonas Gustafsson	Ledamot
Gunvor Haals	Ledamot
Antoine Hamzo	Ledamot
Christa Schober	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

My Bolin	Ordinarie Extern	Balansen HB
Birgitta Röding	Ordinarie Intern	
Birgitta Husén	Suppleant Intern	

### Valberedning

Birgitta Rende  
Mirja Robin  
Gösta Wallerius

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-08. Poströstning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

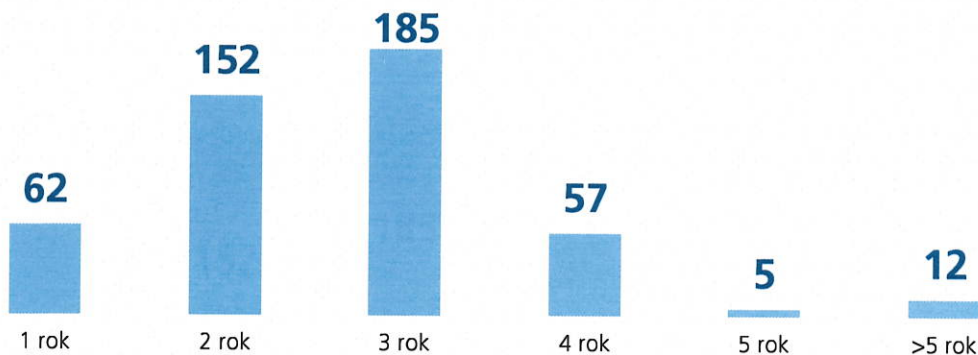
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 37 175 m<sup>2</sup>, varav 34 063 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 112 m<sup>2</sup> 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
20001 P3 Brf lokal/förråd	23 m <sup>2</sup>	tills vidare
20002 Lokal Ljv 5	14 m <sup>2</sup>	tills vidare
20003 T3	21 m <sup>2</sup>	tills vidare
20004 Lokal Ljv 99	100 m <sup>2</sup>	tills vidare
20005 Förskola Ljv 3	1 134 m <sup>2</sup>	2019-2024
20006 Lokal Ljv 5	25 m <sup>2</sup>	tills vidare
20007 Agården Brf förråd	20 m <sup>2</sup>	tills vidare
20008 P3 Lokal/förråd	122 m <sup>2</sup>	tills vidare
20009 Lokal/förråd	81 m <sup>2</sup>	tills vidare
20010 P3 Lokal/förråd	50 m <sup>2</sup>	tills vidare
20011 P3 Lokal/förråd	111 m <sup>2</sup>	tills vidare
20012 P3 Lokal/förråd	89 m <sup>2</sup>	tills vidare
20013 P3 Lokal/förråd	40 m <sup>2</sup>	tills vidare
20014 P3 Lokal/förråd	9 m <sup>2</sup>	tills vidare

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

#### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning av tätskikt garage	2020	
Ny takbeläggning på lusthuset	2020	
Flytt av sopkärl till Ljuskärsvägen	2020	
OVK i lägenheterna. Ej helt avslutad pga Covid-19	2020	
Ny garageport installerad P2	2020	
Bytt vindskivor (takplåt) på en gård	2020	A-gården
Syllbyte	2020	Gård M 101-102 mot Bygatan, D lgh 3212, J 71-72, K 85-86
Renoverat och bytt takpapp på förrådstaken och entrétaken på en gård	2020	A-gården
Bytt takpapp på balkongerna på en gård	2020	A-gården
Byte av balkongdörrar	2020	30st balkongdörrar utbytta fortlöpande
Gunnebstängslet runt förskolan delvis bytt	2020	
Ny utomhustrappa	2020	Gård K och J
Bytt takpapp samt isolerat taken på en gård	2020	A-gården
Bytt ut liggande stammar i förrådsutrymmen i källare	2020	Fortlöpande
Ny panel	2020	Tvättstuga 2 och 3
Bytt till LED-lampor längs bygatan	2020	
Delar av staket vid P1 utbytt	2020	
Upprustning av planteringar	2020	Vändplan P1 och P2
Dränering	2020	Gård K och J

Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering av samtliga tak på resterande 12 gårdar.	2021	
Byte av plank mot Ljuskärrsvägen	2021	Förskolan
Måla fasader på en gård	2021	
Syllbyte 12lgh/3 huslängor	2021	
Fasadbyte förskolan	2021	
Utredning av takens status inför fortsatt takrenovering	2021	
Byte av resterande stammar i källarutrymmen	2021	
Golvård i samtliga trapphus	2021	
Upprustning av gemensamhetslokalen	2021	Ljuskärrsvägen 5
Sopa garagen samt måla alla P-rutor	2021	
Fortsätta installera Fresh80 tilluftsdon	2021	
Utredning ang undercentralernas status	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	Di-Ma's AB
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsoppantering	Recycling i Stockholm samt SUEZ
Parkeringskontroll	Parkeringservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsel	Techem Sverige AB
Bolander & Co	Försäkringsmäklare
Dafo Brand	Brandsläckare

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2020 arbetat aktivt med ekonomin och dragit fördel av det låga ränteläget. Lånen har omförhandlats kontinuerligt och föreningen har därmed minskat sina räntekostnader med 391 420kr under året. Inga nya lån har tagits under 2020, däremot har ett lån i Handelsbanken på 5 miljoner lösts i sin helhet.

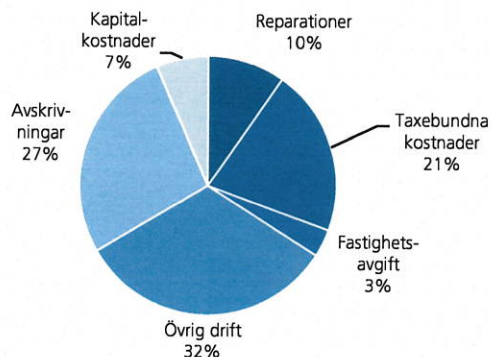
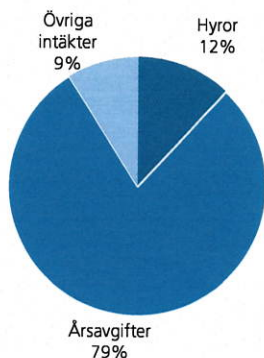
Bostadsrättsföreningens likviditet har varit god under hela 2020.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 225 025</b>	<b>12 548 886</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	26 809 276	29 934 909
Finansiella intäkter	26 179	33 519
Minskning kortfristiga fordringar	911 328	244 119
Ökning av kortfristiga skulder	853 605	0
	<b>28 600 387</b>	<b>30 212 547</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 785 152	19 576 801
Finansiella kostnader	1 547 616	2 269 668
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 465 518	2 557 445
Minskning av långfristiga skulder	5 541 526	5 825 362
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 307 134
	<b>31 339 812</b>	<b>31 536 409</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 485 600</b>	<b>11 225 025</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 739 425</b>	<b>-1 323 862</b>

\*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 1 429 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

- Företaget Youth&Care har anlåtats för arbete med utemiljön.
- Omförhandlat avtal med Fastighetsägarna avseende fastighetsskötsel.
- Ny och mer användarvänlig hemsida.
- Löst in ett lån på 5 miljoner och därmed minskat räntekostnaderna med 70 000kr.
- Förhandlat fram ny fastighetsförsäkring i Folksam.
- Tecknat nytt städavtal med Di-Ma's.
- Avtalet med SPF uppsagt.
- Med anledning av Coronapandemin har styrelsen vidtagit åtgärder för att begränsa påverkan på föreningens verksamhet. Till exempel har kontoret varit stängt för besök på onsdagskvällar, föreningslokalen och Lusthuset har hållits stängda, styrelsemötena har hållits digitalt via Zoom, handsprit har placerats ut i tvättstugorna.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 471 st  
Överlåtelse under året: 47 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 603  
Tillkommande medlemmar: 62  
Avgående medlemmar: 69  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 596

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	623	624	622	622
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 873	7 036	7 194	7 520
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	138	140	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	46	47	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	61	60	68
Soliditet (%)	19	18	17	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 117	1 160	4 317	3 014
Nettoomsättning (tkr)	26 658	29 396	29 836	28 253

Ytuppgifter, 34 067 m<sup>2</sup> bostäder och 3 112 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 319 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 319 544</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 389 187	0	1 160 396	-4 549 583
Årets resultat	3 116 976	3 116 976	-1 160 396	1 160 396
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-272 210</b>	<b>3 116 976</b>	<b>0</b>	<b>-3 389 187</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>56 047 334</b>	<b>3 116 976</b>	<b>0</b>	<b>52 930 357</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 116 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 389 187
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-272 211</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-272 211</b>
----------------------------------	-----------------

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

ly



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 658 494	29 395 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 782	539 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 809 276</b>	<b>29 934 909</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 553 998	-15 318 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 654 054	-2 402 685
Personalkostnader	Not 6	-1 577 101	-1 856 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 385 710	-6 961 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 170 863</b>	<b>-26 538 365</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 638 413</b>	<b>3 396 544</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 179	33 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 547 616	-2 269 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 521 437</b>	<b>-2 236 148</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 116 976</b>	<b>1 160 396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 116 976</b>	<b>1 160 396</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	284 808 628	282 529 364
Pågående byggnation	Not 9	0	283 328
Maskiner	Not 10	332 543	248 671
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 141 171</b>	<b>283 061 363</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 300	5 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>285 146 471</b>	<b>283 066 663</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		79 413	116 969
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 874 902	2 647 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 191 586	3 058 092
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 145 901</b>	<b>5 822 562</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 719 074	8 693 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 719 074</b>	<b>8 693 166</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 864 975</b>	<b>14 515 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>296 011 446</b>	<b>297 582 391</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 319 544</b>	<b>56 319 544</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 389 187	-4 549 583
Årets resultat		3 116 976	1 160 396
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-272 210</b>	<b>-3 389 187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 047 334</b>	<b>52 930 357</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	159 255 000	239 021 646
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>159 255 000</b>	<b>239 021 646</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	74 863 648	638 528
Leverantörsskulder		1 945 983	1 587 297
Skatteskulder		64 873	38 673
Övriga skulder		690 731	366 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 143 877	2 999 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 709 112</b>	<b>5 630 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 011 446</b>	<b>297 582 391</b>

---

## 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
Stamledningar 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	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.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	21 224 309	21 244 467
	Hyror lokaler	191 804	191 804
	Hyror barnstuga	1 400 000	1 116 532
	Hyror parkering moms	109 061	117 033
	Hyror parkering	799 275	799 550
	Hyror garage	566 175	570 675
	Hyror förråd	127 560	129 985
	Elintäkter	0	5 080 390
	Elintäkter moms	2 117 077	0
	Elintäkter rörliga	12 999	1 235
	Gemensamhetslokal	1 800	7 200
	Avgift andrahandsuthyrning	61 031	54 260
	Gästlägenhet	47 400	82 500
	Öresutjämning	3	36
		<b>26 658 494</b>	<b>29 395 667</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	78 529	107 285
	Fakturerade kostnader moms	7 355	0
	Övriga erhållna bidrag	17 187	153 414
	Försäkringsersättning	0	242 665
	Övriga intäkter	47 711	35 878
		<b>150 782</b>	<b>539 242</b>

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

ny



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	149 934	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 565	43 301
	Snöröjning/sandning	119 211	290 158
	Städning entreprenad	485 818	544 307
	Städning enligt beställning	738	36 163
	Mattvätt/Hyrmattor	117 767	122 652
	Sotning	4 708	2 788
	OVK Obl. Ventilationskontroll	673 750	31 838
	Myndighetstillsyn	0	15 468
	Gemensamma utrymmen	0	118
	Gård	65 000	35 055
	Serviceavtal	162 472	212 655
	Förbrukningsmateriel	51 612	69 963
	Störningsjour och larm	81 891	11 615
	Brandskydd	7 510	49 570
	Fordon	23 869	98 518
		<b>2 043 845</b>	<b>1 564 169</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	167	8 197
	Brf Lägenheter	7 149	17 382
	Lokaler	61 978	3 640
	Förskola	100 114	51 860
	Gemensamma utrymmen	15 281	0
	Tvättstuga	61 137	33 314
	Sophantering/återvinning	23 225	4 669
	Källare	0	7 063
	Entré/trapphus	0	9 923
	Lås	50 998	-376
	VVS	61 007	52 138
	Värmeanläggning/undercentral	685 804	134 287
	Ventilation	168 869	79 753
	Elinstallationer	15 762	41 946
	Huskropp utvändigt	5 737	18 330
	Tak	0	6 888
	Fönster	3 530	0
	Balkonger/altaner	3 156	0
	Mark/gård/utemiljö	102 803	32 656
	Garage/parkering	125 689	55 817
	Skador/klotter/skadegörelse	2 513	178 199
	Vattenskada	817 829	3 303 532
		<b>2 312 748</b>	<b>4 039 218</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	106 400
		<b>0</b>	<b>106 400</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	2 823 120	5 126 479
	Vatten	1 154 581	1 695 023
	Sophämtning/renhållning	634 812	373 089
	Grovsopor	347 803	154 131
		<b>4 960 316</b>	<b>7 348 722</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	528 628	584 913
	Tomträttsavgäld	40 000	40 000
	Kabel-TV	303 851	296 586
	Bredband	559 548	561 301
		<b>1 432 027</b>	<b>1 482 800</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>805 061</b>	<b>776 731</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>11 553 998</b>	<b>15 318 040</b>

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

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	2 370	11 642
	Tele- och datakommunikation	13 510	22 580
	Juridiska åtgärder	129 906	132 788
	Inkassering avgift/hyra	8 100	8 925
	Hysesförluster	931	180
	Revisionsarvode extern revisor	39 800	46 500
	Föreningskostnader	137 567	35 077
	Styrelseomkostnader	6 750	833
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 950
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	385 352	379 402
	Förvaltningsarvodena övriga	1 821 728	1 400 408
	Administration	48 992	36 716
	Korttidsinventarier	37 494	13 476
	Konsultarvode	0	281 250
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	6 959	13 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 270	13 010
		<b>2 654 054</b>	<b>2 402 685</b>

14

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	450 800	450 800
	Internrevisor	16 100	16 100
	Övriga arvoden	56 500	36 000
	Löner	608 905	763 178
	Sociala kostnader	279 333	379 893
	Uttagsskatt	141 109	190 390
	Övriga personalkostnader	24 354	19 714
		<b>1 577 101</b>	<b>1 856 075</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Yttertak K3	6 785	0
	Fasader/balkonger K3	2 071 286	2 045 114
	Fönster/dörrar och portar K3	184 265	173 246
	Stomkomplettering förening K3	716 944	785 213
	Stomkomplettering medlem K3	0	147 083
	Stamledning VA K3	15 994	49 028
	Värmesystem K3	2 017 562	2 096 007
	Luftbehandlingssystem K3	43 753	35 764
	Förbättringar	24 206	24 206
	Fastighetsel inkl. svagström K3	171 535	500 521
	Sekundärbyggnader K3	8 500	18 305
	Utemiljö allmänt K3	504 432	482 896
	Maskiner	46 386	30 119
		<b>6 385 710</b>	<b>6 961 564</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	322 940 864	320 596 200
	Omklassificering från pågående byggnation	283 328	121 641
	Årets nyanskaffningar	8 335 260	2 223 023
	Årets avyttringar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>331 559 452</b>	<b>322 940 864</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	50 000 000	50 000 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-90 411 500	-83 480 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 339 324	-6 931 445
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-96 750 824</b>	<b>-90 411 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>284 808 628</b>	<b>282 529 364</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	314 185 000	314 185 000
	Taxeringsvärde mark	191 356 000	191 356 000
		<b>505 541 000</b>	<b>505 541 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	493 000 000	493 000 000
	Lokaler	12 541 000	12 541 000
		<b>505 541 000</b>	<b>505 541 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	283 328	121 641
	Nyanskaffningar	0	283 328
	Omklassificering till Byggnad	-283 328	-121 641
		<b>0</b>	<b>283 328</b>



<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 775 060	1 723 966
	Nyanskaffningar	130 258	51 094
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 905 318</b>	<b>1 775 060</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 526 389	-1 496 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 386	-30 119
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 572 775</b>	<b>-1 526 389</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>332 543</b>	<b>248 671</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	380 615	380 615
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>380 615</b>	<b>380 615</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-380 615	-380 615
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-380 615</b>	<b>-380 615</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	108 376	82 207
	Klientmedel hos SBC	2 766 526	2 531 859
	Fordringar	0	33 435
		<b>2 874 902</b>	<b>2 647 501</b>

*M*

**Not 14** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	440 864	525 214
Kabel-TV	76 961	75 959
Tomträttsavgäld	10 000	0
Bredband	139 887	139 887
Serviceavtal	16 114	16 022
Elintäkter	1 450 690	2 280 249
Bostadsrätterna Sverige Ek för	13 530	13 270
Snöröjning/sandning	7 491	7 491
Parkeringsintäkter	36 049	0
	<b>2 191 586</b>	<b>3 058 092</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB 23249332	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
SBAB 23249340	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
SBAB 23249359	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
SEB	0,000 %	0	15 000 000	2020-10-28
SEB 33914377	1,000 %	4 500 000	4 500 000	2021-03-28
SBAB	0,000 %	0	27 990 000	2020-01-30
Handelsbanken	0,000 %	0	5 000 000	2020-03-04
SBAB 25065832	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
Nordea 3978 89 08497	0,490 %	18 052 174	18 052 174	2021-06-16
Nordea 3978 89 08314	0,540 %	7 500 000	7 500 000	2021-06-16
SBAB 26978823	0,550 %	6 500 000	6 500 000	2021-05-04
SBAB 27277136	0,500 %	19 000 000	19 000 000	2022-08-09
Nordea 3978 89 17747	0,370 %	10 083 000	10 183 000	2021-08-18
Nordea 3978 89 21817	0,680 %	23 250 000	23 250 000	2022-06-15
SBAB 30395263	0,500 %	13 595 000	13 935 000	2022-10-11
SBAB 30393783	0,500 %	17 000 000	17 000 000	2022-10-11
Nordea 3979 82 53515	0,380 %	15 000 000	0	2022-09-21
SBAB 25221400	0,750 %	27 888 474	0	2021-02-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>234 118 648</b>	<b>239 660 174</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-74 863 648	-638 528	
		<b>159 255 000</b>	<b>239 021 646</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 231 411 018 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	268 735 600	268 735 600

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	485 135	502 420
	Extern revisor	41 000	41 000
	Sociala avgifter	39 119	35 690
	Ränta	127 194	127 282
	Avgifter och hyror	2 310 416	2 137 469
	Semesterlöneskuld	124 506	113 592
	Snöröjning	3 550	0
	Vattenskada	7 431	20 252
	Värmeanläggning/undercentral	3 938	21 476
	VVS	1 588	0
		<b>3 143 877</b>	<b>2 999 181</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

Styrelsen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och fortsätter med begränsningarna från föregående år.

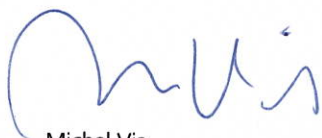
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SALTSJÖBADEN den 10 / 5 2021



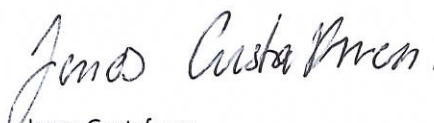
Michel Vis  
Ordförande



Eva Dahlström Bouveng  
Ledamot



Gerd Erlefjord  
Ledamot



Jonas Gustafsson  
Ledamot



Gunvor Haals  
Ledamot

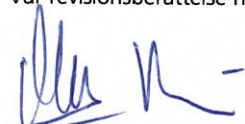


Antoine Hamzo  
Ledamot



Christa Schober  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



My Bolin  
Extern revisor



Birgitta Röding  
Intern revisor



Mi  
M

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Ljuskärrsberget 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

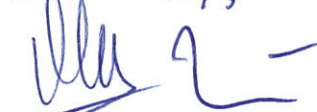
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 17/5-2021



My Bolin

Auktoriserad revisor



Birgitta Röding

Lekmannarevisor