

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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	Fr.o.m. 2016-05-24
Ann Mari Hjorth	Ordförande	T.o.m. 2016-05-24
Gerd Erlefjord	Ledamot	
Lars Ewö	Ledamot	
Rolf Jonas Gustafsson	Ledamot	
Gunvor Haals	Ledamot	
Antoine Hamzo	Ledamot	Fr.o.m. 2016-05-24
Camilla Kokki	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

John Cockin
Stefan Gripe
Mirja Robin
Christa Schober

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

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 kompletterad med el.

Byggnadsår och ytor

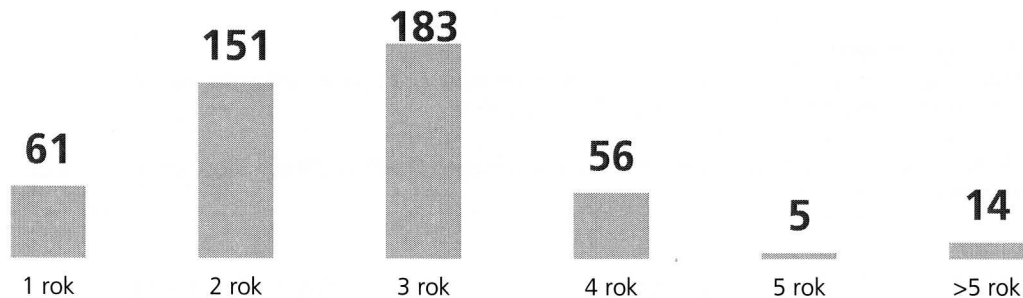
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 37 235 m², varav 34 123 m² utgör lägenhetsyta och 3 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 470 lägenheter med bostadsrätt samt 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	F.n. stängd
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	2 st
Övrigt	3 tvättstugor och ett fastighetskontor
Snickarbod	

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
Fasadrenovering	2016	Två gårdar L och M
Rörelsestyrd belysning	2016	Trapphusen L och M
Dränering kring utsatta hus/lägen	2016	Pågår fortlöpande, Lägenheter med lukt- och fuktproblem
Flytt av sopkärl A- och B-gårdarna	2016	Enl. föreläggande från Nacka kommun
Förbättringsåtgärder för taksäkerhet	2016	Stegar till 2 gårdar M och N
Montering av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2016	Pågår fortlöpande
Radonmätning 6 lgh	2016	Avslutad och godkänd av Nacka kommun

Planerat underhåll	År	Kommentar
Styr- och låssystem för garage	2017	
Byte av armatur i garagen	2017	Fortlöpande arbete till 2018 planeras för P3 2017
Upprustning av gemensamhetslokalen, kontoret och entrén	2017	Ljuskärrsvägen 5
Renovering av två utomhustrappor	2017	J och K
Besiktning av elektriska installationer	2017	Avser uteplatser och balkonger
Reparation av takluckor och avluftningar	2017	50 st pågår fortlöpande
Upprustning av planteringar	2017	Vid vändplan P1 och P2
Bokningssystem i samtliga tvättstugor	2017	
Målning av P-rutor	2017	
Dränering	2017	Pågår fortlöpande, utsatta hus/lägen enligt plan
Byte av panel/målning	2017	P-däck
Byte av 20 balkongdörrar	2017	Enligt plan
Översyn av lekparken	2017	
Installation av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2017	150 st, prioritet mark- och souterränglägenheter
Översyn av tätskikt i samtliga garage	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Saltsjöbadens Åkeri och Schakt AB
Kabel TV	Com Hem
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trappstädning	Pro Miljö Service
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsopahantering	Recycling i Stockholm
Fläktservice	RT Driftservice
Parkeringskontroll	Parkeringservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsel	Techem Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningen planerar inte att ta några nya lån under 2017.

Föreningen kommer att höja amorteringsgraden för befintliga lån.

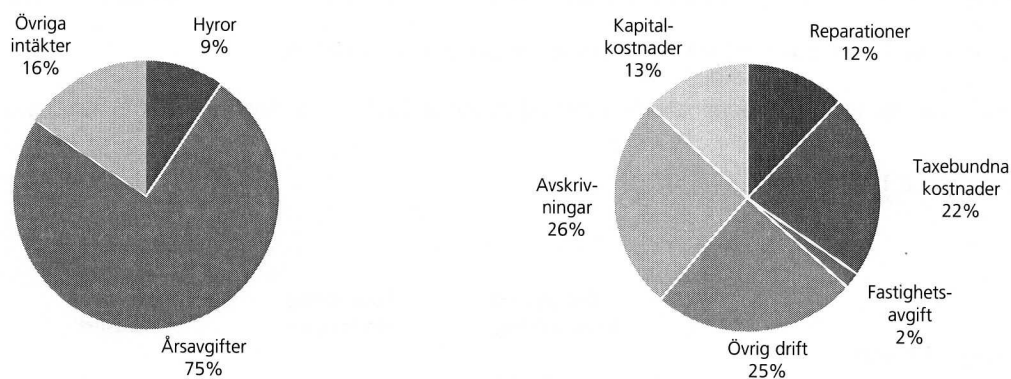
Föreningen arbetar efter en upprättad likviditetsbudget för att kunna bevaka kassaflödet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 302 182	2 425 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	27 963 150	27 041 993
Finansiella intäkter	53 492	47 394
Ökning av långfristiga skulder	7 460 111	9 381 366
Ökning av kortfristiga skulder	32 359	0
	35 509 112	36 470 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	16 388 029	15 069 843
Finansiella kostnader	3 468 045	5 068 302
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 908 368	10 331 893
Ökning av kortfristiga fordringar	532 610	1 493 976
Minskning av kortfristiga skulder	0	630 344
	28 297 052	32 594 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 514 243	6 302 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 212 060	3 876 396

*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 1 268 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

Nya gestaltningsregler för uteplatser och balkonger.

Styrelsen har under året haft löpande samverkan med Brf Igelbodaplatån i gemensamma frågor.

Nytt avtal med Fastighetsägarna angående teknisk förvaltning och jour fr.o.m. 2016-05-01.

Föreningen har gynnats av det låga ränteläget. Vi har fortlöpande omförhandlat de flesta lånevillkoren.

Nacka kommun har med stöd av BRL 1992:505 förvärvat ett antal lägenheter för uthyrning i andra hand.

Rutiner för uthyrning av p-platser, innefattande ansökan, avtal och betalning har utarbetats.

Avtalet med SBC om ekonomisk förvaltning har omförhandlats till ett tvåårigt avtal med samma omfattning till lägre kostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 470 st

Överlåtelse under året: 54 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 606 st

Tillkommande medlemmar: 59 st

Avgående medlemmar: 56 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 609 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	594	581	576
Hyror/m ² hyresrättsyta	885	903	776	773
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 802	7 597	7 321	7 134
Elkostnad/m ² totalyta	109	78	87	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	34	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	111	154	149
Soliditet (%)	14	14	14	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 269	371	-4 519	-554
Nettoomsättning (tkr)	27 796	27 018	25 597	27 757

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 34 123 m² bostäder och 3 112 m² lokaler.

*Brf Ljuskärrsberget 1 tar ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften är 10% av ett prisbasbelopp.

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	-13 149 507	0	370 780	-13 520 287
Årets resultat	1 268 838	1 268 838	-370 780	370 780
S:a ansamlad förlust	-11 880 669	1 268 838	0	-13 149 507
S:a eget kapital	44 438 875	1 268 838	0	43 170 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 268 838
balanserat resultat	-13 149 506
summa balanserat resultat	-11 880 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 880 668
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	27 795 529	27 017 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 621	24 024
Summa rörelseintäkter		27 963 150	27 041 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 971 738	-12 108 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 392 792	-867 618
Personalkostnader	Not 6	-2 023 499	-2 093 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 891 730	-6 580 463
Summa rörelsekostnader		-23 279 759	-21 650 305
RÖRELSERESULTAT		4 683 391	5 391 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 492	47 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 468 045	-5 068 302
Summa finansiella poster		-3 414 553	-5 020 908
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 268 838	370 780
ÅRETS RESULTAT		1 268 838	370 780

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	299 094 835	298 032 377
Maskiner och inventarier	Not 9	15 702	61 521
Summa materiella anläggningstillgångar		299 110 537	298 093 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 300	5 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		299 115 837	298 099 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 714	28 681
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 627 809	2 851 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 822 474	1 876 312
Summa kortfristiga fordringar		6 457 997	4 756 391
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 208 851	4 165 786
Summa kassa och bank		10 208 851	4 165 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 666 847	8 922 177
SUMMA TILLGÅNGAR		315 782 684	307 021 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
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		-13 149 507	-13 520 287
Årets resultat		1 268 838	370 780
Summa fritt eget kapital		-11 880 669	-13 149 507
SUMMA EGET KAPITAL		44 438 875	43 170 037
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	265 564 881	258 123 478
Summa långfristiga skulder		265 564 881	258 123 478
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	659 608	640 900
Leverantörsskulder		1 607 518	899 980
Övriga skulder		323 044	339 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 188 758	3 847 223
Summa kortfristiga skulder		5 778 928	5 727 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		315 782 684	307 021 376

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2016	2015
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
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	20 980 293	20 223 006
	Hyror lokaler	159 147	147 605
	Hyror barnstuga	1 361 870	1 403 437
	Hyror parkering moms	101 628	41 273
	Hyror parkering	538 820	514 984
	Hyror garage	395 113	368 145
	Hyror förråd	71 850	71 443
	Bredbandsintäkter	2 400	2 400
	Elintäkter	4 079 575	4 141 114
	Bastu	8 400	12 150
	Gemensamhetslokal	17 400	8 700
	Avgift andrahandsuthyrning	19 909	9 082
	Gästlägenhet	59 100	74 600
	Öresutjämning	23	32
		27 795 529	27 017 970
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	4 908	0
	Försäkringsersättning	126 018	0
	Övriga intäkter	36 695	24 024
		167 621	24 024
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 501	25 966
	Fastighetsskötsel beställning	0	42 947
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	100 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	133 080	275 188
	Snöröjning/sandning	164 069	476 171
	Städning entreprenad	538 610	531 304
	Städning enligt beställning	1 734	11 625
	Mattvätt/Hyrmattor	116 936	208 758
	Sotning	3 437	3 436
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 250	0
	Myndighetstillsyn	23 618	31 379
	Garage	0	13 355
	Sophantering	164 268	0
	Gård	96 375	97 977
	Serviceavtal	198 987	177 474
	Förbrukningsmateriel	111 869	124 501
	Störningsjour och larm	0	63 393
	Brandskydd	21 441	9 475
	Fordon	63 991	51 527
		1 678 166	2 244 475

Not 4 fortsättning	2016	2015
Reparationer		
Brf Lägenheter	146 207	0
Lokaler	22 148	56 250
Förskola	134 960	30 314
Tvättstuga	59 173	40 454
Bastu/pool	37 768	0
Entré/trapphus	3 450	27 268
Lås	160 595	301 043
VVS	72 182	69 238
Värmeanläggning/undercentral	105 515	182 776
Ventilation	136 979	399 625
Elinstallationer	314 613	197 647
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 510	0
Bredband	5 755	5 835
Huskropp utvändigt	96 930	0
Tak	93 110	210 457
Fasad	138 548	0
Fönster	0	38 726
Balkonger/altaner	2 246	231 938
Mark/gård/utemiljö	52 411	118 398
Garage/parkering	82 191	86 447
Skador/klotter/skadegörelse	16 824	9 966
Vattenskada	1 566 724	602 067
	3 255 838	2 608 449
Taxebundna kostnader		
El	4 062 254	3 575 586
Vatten	1 665 490	1 544 775
Sophämtning/renhållning	118 740	186 409
Grovsopor	156 188	188 822
	6 002 672	5 495 592
Övriga driftkostnader		
Försäkring	545 831	575 173
Självrisk	89 000	0
Tomträttsavgäld	40 000	40 000
Kabel-TV	280 560	274 356
Bredband	558 360	559 112
	1 513 751	1 448 641
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	521 312	311 414
TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 971 738	12 108 572

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	880
	Tele- och datakommunikation	64 697	49 682
	Juridiska Åtgärder	73 675	71 188
	Hysesförluster	3 050	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 000	51 125
	Föreningskostnader	23 986	30 481
	Styrelseomkostnader	10 527	17 599
	Fritids- och trivselkostnader	696	616
	Studieverksamhet	1 875	0
	Förvaltningsarvode	929 201	383 640
	Förvaltningsarvoden övriga	123 991	700
	Administration	17 805	30 943
	Korttidsinventarier	19 395	33 096
	Konsultarvode	68 713	178 488
	Föreningsavgifter	6 430	6 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 750	12 750
		1 392 792	867 618

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	359 996	259 425
	Löner	929 987	1 142 943
	Kostnadsersättningar	0	2 812
	Sociala kostnader	430 942	424 400
	Uttagsskatt	263 411	190 869
	Övriga personalkostnader	39 163	73 204
		2 023 499	2 093 652

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Yttertak K3	0	20 482
	Fasader/balkonger K3	1 984 038	1 637 549
	Fönster/dörrar och portar K3	155 468	155 468
	Stomkomplettering förening K3	856 779	856 779
	Stomkomplettering medlem K3	147 083	147 083
	Stamledningar VA K3	49 028	49 028
	Värmesystem K3	2 118 943	2 118 943
	Luftbehandlingssystem K3	24 582	24 582
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	487 132	548 623
	Sekundärbyggnader K3	9 806	9 806
	Utemiljö allmänt K3	438 988	361 189
	Maskiner	45 820	76 868
		6 891 730	6 580 463
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	310 868 282	299 351 473
	Nyanskaffningar	7 908 368	11 516 809
	Utgående anskaffningsvärde	318 776 650	310 868 282
	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	-62 835 905	-56 332 310
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 845 910	-6 503 594
	Utgående avskrivning enligt plan	-69 681 815	-62 835 904
	Planenligt restvärde vid årets slut	299 094 835	298 032 377
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	269 907 000	253 485 000
	Taxeringsvärde mark	115 909 000	116 615 000
		385 816 000	370 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	380 000 000	351 000 000
	Lokaler	5 816 000	19 100 000
		385 816 000	370 100 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 856 768	1 834 337
	Nyanskaffningar	0	22 431
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 856 768	1 856 768
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 795 247	-1 718 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 819	-76 868
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 841 066	-1 795 247
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 702	61 521
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	9 900	6 876
	Osäkra kundfordringar	0	-6 876
	Skattekonto	205 444	196 717
	Skattefordran	76 036	421 450
	Klientmedel hos SBC	3 305 392	2 136 396
	Inkasso	0	4 379
	Fordringar	31 037	92 456
		3 627 809	2 851 398

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	553 484	0
	Kabel-TV	71 410	70 140
	Tomträttsavgäld	10 000	10 000
	Bredband	139 590	139 590
	Serviceavtal	21 128	20 813
	Elintäkter	1 979 545	1 611 769
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	12 750	12 750
	Snöröjning/sandning	29 495	11 250
	Fordon	5 072	0
		2 822 474	1 876 312

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,040 %	23 250 000	23 250 000	2019-06-27
	SBAB	0,720 %	23 250 000	23 250 000	2017-09-05
	SBAB	0,720 %	23 250 000	23 250 000	2017-09-05
	SBAB	3,070 %	23 250 000	23 250 000	2017-09-04
	SEB	-	0	15 209 928	-
	SBAB	-	0	7 500 000	-
	SBAB	0,780 %	7 403 081	7 435 606	2017-10-12
	SEB	-	0	7 000 000	-
	SEB	-	0	10 000 000	-
	SEB	0,790 %	15 000 000	15 000 000	2018-10-28
	SEB	0,820 %	10 000 000	10 000 000	2018-12-28
	SEB	0,820 %	5 000 000	5 000 000	2018-12-28
	Nordea	1,100 %	5 841 234	6 026 670	2016-12-30
	SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
	SBAB	-	0	10 000 000	-
	SBAB	0,700 %	27 990 000	27 990 000	2018-01-30
	SBAB	-	0	9 000 000	-
	Nordea	-	0	18 052 174	-
	Nordea	-	0	4 300 000	-
	Nordea	-	0	6 250 000	-
	Nordea	0,190 %	7 500 000	0	2017-06-15
	SBAB	0,680 %	8 000 000	0	2017-05-02
	Handelsbanken	0,900 %	5 000 000	5 000 000	2017-03-01
	Nordea	0,380 %	14 955 000	0	2017-09-28
	Nordea	0,380 %	17 000 000	0	2017-09-28
	Nordea	0,390 %	10 483 000	0	2017-08-29
	Nordea	0,180 %	18 052 174	0	2017-06-27
	SBAB	0,680 %	19 000 000	0	2017-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut		266 224 489	258 764 378	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-659 608	-640 900	
			265 564 881	258 123 478	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 259 926 449 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

268 735 600

250 787 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av föreningens stadgar.

Översyn av extra förråd för uthyrning.

Översyn av skyltningen i området.

Uppdatering av underhållsplanen.

Påbörja utredning angående laddstolpar för elbil.

Omförhandling av avtal med Fastighetsägarna.

Översyn av bemanningen på kontoret.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

El

445 883

350 641

Extern revisor

50 000

63 000

Löner

91 318

158 500

Sociala avgifter

28 700

49 800

Ränta

322 612

400 144

Snöröjning/sandning

0

7 500

Konsultarvoden

0

84 623

Reparationer

124 598

75 787

Periodiskt underhåll

0

819 348

Övriga förvaltningsarvoden

14 825

0

Sophantering

86 768

0

Avgifter och hyror

2 024 053

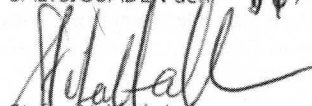
1 837 880

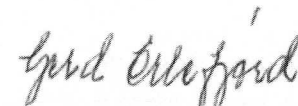
3 188 757

3 847 223

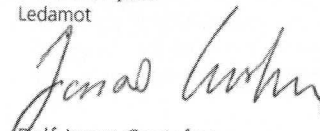
Styrelsens och revisorernas underskrifter


SALTSJÖBADEN den 30/3 2017


Stefan Hallonkvist
Ordförande

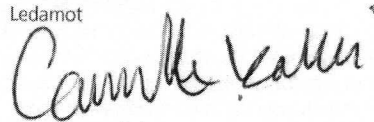

Gerd Erlefjord
Ledamot


Lars Ewö
Ledamot


Rolf Jonas Gustafsson
Ledamot

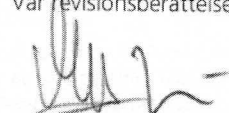

Gunvor Haals
Ledamot


Antoine Hamzo
Ledamot


Camilla Kokki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

10/4 2017


My Bolin
Auktoriserad revisor


Birgitta Röding
Intern revisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

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 revisionsred 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

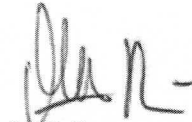
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

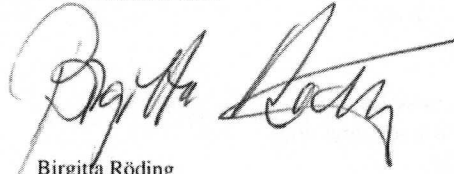
Saltsjöbaden den

10/4 2017



My Bolin

Auktoriserad revisor



Birgitta Röding

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	21 233 088	20 980 293	20 980 337
Hyror lokaler	145 772	159 147	157 312
Hyror barnstuga	1 361 870	1 361 870	1 360 700
Hyror parkering moms	100 000	101 628	126 000
Hyror parkering	540 000	538 820	504 000
Hyror garage	398 040	395 113	384 000
Hyror förråd	76 800	71 850	72 000
Bredbandsintäkter	2 400	2 400	2 400
Elintäkter	5 003 734	4 079 575	4 221 012
Bastu	0	8 400	12 300
Gemensamhetslokal	19 200	17 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	29 400	19 909	22 250
Gästlägenhet	59 900	59 100	60 000
Öresutjämning	0	23	0
Fakturerade kostnader	0	4 908	0
Försäkringsersättning	30 000	126 018	0
Övriga intäkter	12 000	36 695	16 000
	29 012 204	27 963 150	27 918 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-12 501	0
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-270 000	-133 080	-45 000
Snöröjning/sandning	-300 000	-164 069	-420 000
Städning entreprenad	-568 800	-538 610	-552 960
Städning enligt beställning	-48 000	-1 734	-30 720
Mattvätt/Hyrmattor	-116 760	-116 936	-117 600
Sotning	-5 000	-3 437	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 250	0
Myndighetstillsyn	-20 000	-23 618	-60 000
Garage	-50 000	0	-48 800
Sophantering	0	-164 268	0
Gård	-65 000	-96 375	-65 000
Serviceavtal	-183 340	-198 987	-207 975
Förbrukningsmateriel	-126 000	-111 869	-156 000
Störningsjour och larm	-28 800	0	-28 800
Brandskydd	-20 000	-21 441	-11 000
Fordon	-130 000	-63 991	-125 000
	-1 956 700	-1 678 166	-1 903 855

Reparationer			
Hyreslägenheter	-13 000	0	0
Brf Lägenheter	-120 000	-146 207	-180 000
Lokaler	0	-22 148	-20 000
Förskola	-50 000	-134 960	-50 000
Tvättstuga	-63 000	-59 173	-62 300
Bastu/pool	0	-37 768	-127 200
Entré/trapphus	-100 000	-3 450	0
Lås	-10 000	-160 595	-60 000
VVS	-360 000	-72 182	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-105 515	-245 000
Ventilation	-600 000	-136 979	-275 000
Elinstallationer	-280 000	-314 613	-441 500
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 510	0
Bredband	0	-5 755	0
Huskropp utvändigt	0	-96 930	0
Tak	-410 000	-93 110	-260 000
Fasad	-100 000	-138 548	-30 000
Fönster	-380 000	0	-190 000
Balkonger/altaner	0	-2 246	-30 000
Mark/gård/utemiljö	-303 000	-52 411	-505 000
Garage/parkering	0	-82 191	-160 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 824	0
Vattenskada	-650 000	-1 566 724	-300 000
	-3 539 000	-3 255 838	-2 986 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	-150 000	0	0
	-150 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-5 084 029	-4 062 254	-4 345 943
Vatten	-1 800 000	-1 665 490	-1 534 100
Sophämtning/renhållning	-133 600	-118 740	-113 200
Grovsopor	-235 500	-156 188	-235 460
	-7 253 129	-6 002 672	-6 228 703
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-560 000	-545 831	-553 882
Självrisk	0	-89 000	0
Tomträttsavgäld	-40 000	-40 000	-40 000
Kabel-TV	-286 200	-280 560	-277 100
Bredband	-558 360	-558 360	-560 760
	-1 444 560	-1 513 751	-1 431 742
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-679 000	-521 312	-687 000
	-679 000	-521 312	-687 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	-3 000	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-40 800	-64 697	-40 800
Juridiska åtgärder	-150 000	-73 675	-200 000
Hysesförluster	0	-3 050	0
Revisionsarvode extern revisor	-70 000	-36 000	-70 000
Föreningskostnader	-38 000	-23 986	-38 000
Styrelseomkostnader	-22 000	-10 527	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-696	0
Studieverksamhet	-2 000	-1 875	-2 000
Förvaltningsarvode	-350 000	-929 201	-393 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 469 430	-123 991	-1 500 000
Administration	-20 000	-17 805	-40 800
Korttidsinventarier	-49 000	-19 395	-120 000
Konsultarvode	-115 000	-68 713	-200 000
Föreningsavgifter	-13 000	-6 430	-13 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-13 000	-12 750	-13 000
	-2 355 230	-1 392 792	-2 652 100

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-698 400	-744 434	-687 000
Styrelsearvode	-307 500	-326 996	-237 200
Revisionsarvode arvoderad	-15 375	-14 825	-14 825
Övriga arvoden	-100 000	-18 175	-100 000
Tjänstemän	0	-185 553	-244 000
SPP/Tjänstepension	0	-28 654	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-339 000	-370 828	-355 280
Löneskatt	-8 000	-14 703	-7 280
Uttagskatt	-243 000	-263 411	-221 000
FORA	-30 000	-45 411	-25 800
Övriga personalkostnader	-15 000	-10 509	-15 000
	-1 756 275	-2 023 499	-1 937 385

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomme och grund K3	-574 000	-574 062	-574 000
Yttertak K3	-8 000	0	-40 000
Fasader/balkonger K3	-1 851 000	-1 984 038	-1 894 000
Fönster/dörrar och portar K3	-155 000	-155 468	-155 000
Stomkomplettering förening K3	-868 000	-856,779	-916 000
Stomkomplettering medlem K3	-147 000	-147 083	-147 000
Stamledning VA K3	-49 000	-49 028	-49 000
Värmesystem K3	-2 119 000	-2 118 943	-2 119 000
Luftbehandlingssystem K3	-25 000	-24 582	-25 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-487 000	-487 132	-487 000
Sekundärbyggnader K3	-74 000	-9 806	-10 000
Utemiljö allmänt K3	-508 000	-438 988	-425 000
Maskiner	-4 000	-45 820	-46 000
	-6 869 000	-6 891 730	-6 887 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-26 002 894 **-23 279 759** **-24 713 785**

RÖRELSERESULTAT

3 009 310 **4 683 391** **3 204 526**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	43 000	43 528	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	738	1 500
Skatteränta ej skattepliktig	0	9 227	0
Låneräntor	-2 765 928	-3 301 770	-4 249 880
Övriga räntekostnader	-600	-685	-250 000
Övriga finansiella kostnader	0	-165 590	0
	-2 723 528	-3 414 553	-4 478 380
RESULTAT	285 782	1 268 838	-1 273 854