

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2011-05-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TATTBY 7:1	1972	Nacka
TATTBY 7:2	1974	Nacka

Tattby 7:1 är friköpt och ägs av föreningen fr.o.m. november 2012.

Tattby 7:2 är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med vattenburen distribution.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.

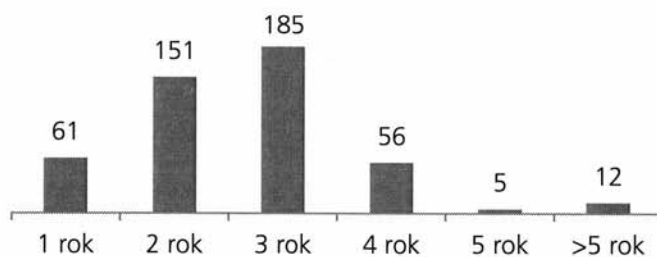
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 45 591 m², varav 34 063 m² utgör lägenhetsyta och 11 528 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 470 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage/förråd	50 m ²	2013-12-31
Lokal	20 m ²	2013-12-31
Lokal	100 m ²	Lokal för entreprenörer
Skola/Förskola	1 134 m ²	2014-06-30, uppsagd för omförhandling
Förråd	20 m ²	Vakant
Garage/förråd	122 m ²	2014-09-30
Snickeri/förråd	111 m ²	2015-03-31
Garage/förråd	87 m ²	2014-12-31
Massage	14 m ²	2014-09-30
Kiropraktik	25 m ²	2014-06-13
Garage/förråd	81 m ²	2014-10-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattningsslägenhet	2 st
Tvättstugor	3 st
Fastighetskontor	

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning samtliga lgh	2013	Slutjustering försenad till våren 2014
Lagning av staket och utomhustrappa samt en ny grind i förskolan	2013	
Fasadrenoveringar på E- och J-gårdarna	2013	
Dräneringsarbeten för att ta bort dålig lukt i 8 huskroppar	2013	
Grundvattenundersökningar	2013	Pågår fortfarande
Radonmätning	2013	Åtgärder under 2013
Kontroll av brandsäkerhet med service av områdets brandsläckare/utrymningskyltar	2013	Pågår fortfarande
Byte av 13 balkongdörrar	2013	Sker löpande enligt UH-plan
Förbättringsåtgärder på takluckor fortlöpande	2013	Ca 6-10 luckor byts varje år
Avslutning av konvertering till vattenburen bergvärme	2013	Slutbesiktning dec. 2013
Förlängd garantitid för byte och justering av felaktiga termostater på radiatorerna		

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny belysning i trapphus	2014	Byts fortlöpande
Byte av 13 altandörrar	2014	Görs varje år enligt plan
Sopning alla garage	2014	
Rörelsestyrd takbelysning i samtliga garage	2014	
Nytt sophanteringssystem införs	2014	
Dränering 4 - 6 huskroppar - åtgärd mot fukt/lukt	2014	
Förbättra befintlig takavrinning	2014	
Fasadrenovering av K- och N-gårdarna med utbyte till rörelsestyrd LED-armatur i trapphusen	2014	
Fortsatt fasadrenovering L, M, G och H-gårdarna	2015-2016	
Omdaning av kontorsplanet på Ljuskärrsvägen 5	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Internet uppkopplingstyp	Fiber LAN 100/100
Inre skötsel	IDUN AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Yttre skötsel	Subab AB
Kabel TV	Com Hem AB
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Jouravtal	Dygnet Runt Jour
Förvaltning	Anställd förvaltare
Trappstädning	Pro Miljö Service
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsoppantering	Recycling in Stockholm
Fläktservice	RT Driftservice
Parkeringskontroll	Länsparkeringsbevakning AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Kopiator	Ricoh
Bergvärmeanläggning	Enstar AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 470 st.

Överlåtelse under året: 54 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st.

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

Styrelsen

Mathias Ridal	Ordförande	
Gunvor Haals	Ledamot	
Stefan Hallonkvist	Ledamot	
Tatiana Raassina	Ledamot	
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Bengt L Andersson	Ledamot	Flyttar från Brf Ljuskärrsberget och avgår från styrelsen
Ann Mari Hjorth	Ledamot	
Ann-Charlotte Iacobi	Extern firmatecknare	Avslutat sin anställning som förvaltare 6/12 2013
Paul Estelle	Förvaltare från 6/12 2013	

Styrelsen har under året 2013 avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

John Cockin	Sammankallande
Christa Schober	
Stefan Gripe	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Den 1 januari 2013 höjdes avgiften till föreningen med 3 %, för att säkerställa att föreningen kan upprätthålla den service och det underhåll som behövs.

Under våren 2013 har vanligt underhållsarbete utförts vid Lundsjöns förskola, lagning av staket och utomhustrappa samt en ny grind.

13 altandörrar har bytts under året och statusen på övriga följs upp varje år.

Radonhalt mäts i de 6 lägenheter som drabbats och en har åtgärdats med fläkt i en inspektionsbrunn för att förhindra insug.

Ett antal badrum har renoverats av sina bostadsrättsinnehavare och föreningen har bytt golvbrunnar.

Brandsläckare servas varje år i garage och tvättstugor som ett led i brandsäkerhetskontrollen. Brandvarnare i lgh tillhandahålls av föreningen.

Nedre garaget har fått port reparerad och nerfarten har fått ny vattenavskiljare och marken utanför har jämnats och asfalterats. Ny fläktmotor har installerats.

Ventilationsbesiktning, s.k. OVK, har utförts i flertalet bostadslägenheter, endast några återstår till 2014.

Fasadrenoveringar har gjorts på E och J-gårdarna. Tilluftsdon i fönsterkarmar monteras i samband med fasadrenoveringar, och balkongernas status inspekteras.

"Betongrabatt" vid entrén vid port 5 har tagits bort. Marken har belagts med stenplattor och fasaden under fönstren till gemensamhetslokalen har bytts ut och målats.

Orsaken till dålig lukt i en del lägenheter har under året åtgärdats på ett flertal gårdar, totalt 8 huskroppar på 7 gårdar har berörts. Marken har dränerats vid behov, gammalt material tagits bort och grunderna tätats och nytt material ersatt det borttagna.

Gavel vid port 23 på C-gården har dränerats och mark och trappa byggts upp igen. Marken vid denna gavel och vid port 16 på B-gården har byggts upp och sedan jämnats och asfalterats.

Garantitiden för bergvärmeprojektet förlängdes t.o.m. den sista december 2013 rörande alla termostater. Dessa har kontrollerats och ställts in så att jämn temperatur i de boendes lägenheter uppnåtts.

Informationsbladet har under hösten ersatts av ett blad i föreningens hemsida. Denna har omformats under året och innehåller nu all relevant information som tidigare fanns i den s.k. "Röda pärmén". En medlemsblogg har startats på facebook där man kan ställa frågor, lämna förslag och kontakta varandra.

Arbetet med att lägga in data i fastighetssystemet REAL fortsätter. Det kommer att bli ett användbart system för att hantera alla de data, som ett så här stort område genererar och underlätta förvaltningens arbete.

Föreningen har under hösten 2013 satt in mätare för individuell el-mätning i alla bostadslägenheter och debitering i enlighet med detta kommer att bli fullt genomfört under nästa år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En plan för fortsatta arbeten för att eliminera luktnproblem och vatteninträngning har tagits fram av vår konsult Hans Maniette och skall genomföras de närmaste åren.

I samband med detta kontrolleras även behov av dräneringsbrunnar och takvattenavrinningen.

I samarbete med kommunen har vi startat ett arbete med att byta ut nuvarande sophanteringssystem. Det kommer att introduceras under våren 2014.

Fasadrenoveringar skall under året göras på K- och N-gårdarna. De fyra återstående gårdarna kommer att renoveras under 2015-2016.

Dränerings- och grundarbeten på ett hus vardera A-, F- och N-gårdarna i maj - juni. Arbetet med att kartlägga luktnproblem kommer att pågå i området under 2014.

Garaget under förskolan har en del sprickor som skall åtgärdas när vi får klarlagt om sprängningsarbetena vid kurvan på Solsidevägen/ Ljuskärrsvägen ev. förvärrat dessa.

Garagen har fått rörelsestyrd takbelysning 2014.

Balkongrenovering på A- och B-gården enl. tidigare utredning.

Nödutgångar och belysning uppgraderas under våren i källarna.

Föreningens ekonomi

Föreningen har från 1 juli 2014 tecknat nytt hyresavtal med Pysslingen AB för Lundsjöns förskola med avsevärt förbättrade villkor.

Årsavgiften höjs från 1 juli 2014 med 3%. Individuell el-mätning kommer att märkas på avierna från juli 2014.

Under året har vår förvaltare Lotta Jacobi slutat sin anställning och övergått i annan tjänst. Vi önskar henne lycka till. Ny förvaltare är Paul Estelle.

Investeringar och avskrivningar 2014

	Investeringar	Avskrivningstid/år	Avskrivningskostnad	1/2 år
		Antal år		
Entré/trapphus	160 000 kr	25	6 400 kr	
OVK	50 000 kr	6	8 000 kr	
Fasadrenovering	8 283 000 kr	30	276 000 kr	138 000 kr
Dörrar/balkonger/altaner	400 000 kr	30	13 000 kr	
Renovering balkongplattor	500 000 kr	30	17 000 kr	
Dränering/utredn. lgh (4-5 hus)	2 100 000 kr	30	70 000 kr	35 000 kr
Summa	11 493 000 kr		390 400 kr	173 000 kr

Planerade investeringar för 2014 beräknas till 11 493 000 kr, vilket ger en årlig avskrivning med 390 400 kr. Eftersom fasadrenoveringen och dränering av lägenheter planeras äga rum under sommarhalvåret bör avskrivningen endast gälla halva året, 138 000 i stället för 276 000 respektive 35 000 i stället för 70 000 kr.

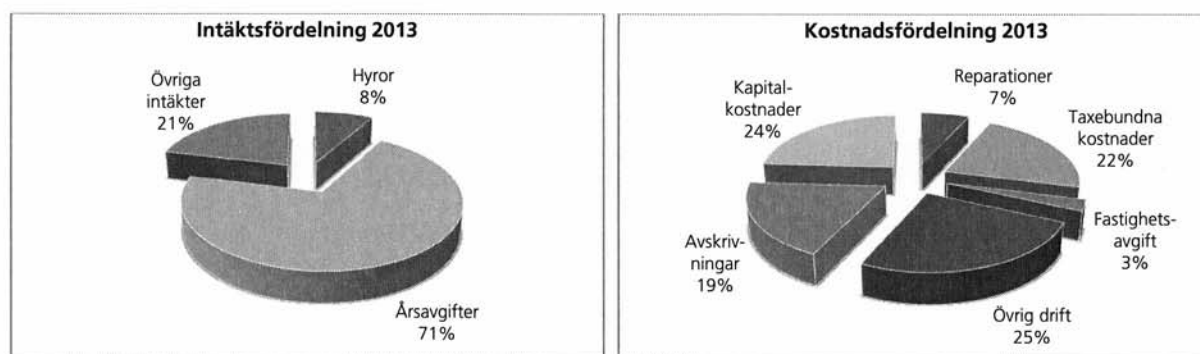
Avskrivningen totalt för investeringarna 2014 minskar därmed till 217 400 kr.

Planerade investeringar för 2014 bör därför uppgå till 11 493 tkr. med avskrivningar på 217 400 kr.

Utöver dessa avskrivningar tillkommer avskrivningar för tidigare års investeringar, vilka uppgår till 5 248 tkr.

Sammantaget betyder detta att avskrivningskostnaderna kommer att uppgå till 5 465 tkr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 34 063 m² bostäder och 11 528 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	560	543	470
Hyror lokaler/m ² hyresrättsyta	773	763	760	759
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 134	6 712	4 088	3 097
Elkostnad/m ² totalyta	100	101	124	232
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	104	89	31

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-553 790
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 447 659
summa ansamlad förlust	-9 001 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-9 001 449**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	21 893 426	21 307 685
Övriga rörelseintäkter		5 879 811	5 218 083
		27 773 237	26 525 769
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 732 290	-3 643 731
Reparationer		-1 920 235	-2 842 599
Periodiskt underhåll		-183 888	-626 706
Taxebundna kostnader		-6 265 548	-6 206 810
Övriga driftskostnader		-1 288 067	-3 325 622
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-759 700	-756 585
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 145 929	-1 126 978
Personalkostnader		-965 644	-920 569
Avskrivningar		-5 327 879	-5 499 549
		-21 589 180	-24 949 150
RÖRELSERESULTAT		6 184 057	1 576 619
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		57 933	14 624
Räntekostnader		-6 795 781	-4 745 075
		-6 737 847	-4 730 450
ÅRETS RESULTAT		-553 790	-3 153 832

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	287 308 869
Maskiner och inventarier	Not 4	190 583
		<u>274 477 503</u>
		<u>265 208</u>
		274 742 712
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		5 300
		<u>5 300</u>
		5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	287 504 753	274 748 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		6 523
Övriga fordringar		314 881
Förutbetalda kostnader	Not 5	242 258
		<u>9 777</u>
		<u>201 660</u>
		<u>741 127</u>
		952 564
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		5 191 639
SBC klientmedel i SHB		1 673 256
		<u>130 970</u>
		<u>6 080 497</u>
		6 211 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 428 557	7 164 031
SUMMA TILLGÅNGAR	294 933 309	281 912 043

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 553 354	5 553 354
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
Upplåtelseavgifter		766 190	766 190
		56 319 544	56 319 544
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-8 447 659	-5 293 827
Årets resultat		-553 790	-3 153 832
		-9 001 449	-8 447 659
SUMMA EGET KAPITAL		47 318 095	47 871 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	242 410 762	228 027 206
		242 410 762	228 027 206
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	609 844	609 844
Leverantörsskulder		898 468	2 073 714
Skatteskulder		62 695	46 549
Övriga kortfristiga skulder		13 698	71 083
Upplupna kostnader	Not 8	1 646 842	1 369 799
Förutbetalda avgifter och hyror		1 972 905	1 841 963
		5 204 452	6 012 952
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		294 933 309	281 912 043
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	244 709 000	232 709 000
Ansvarsförbindelser - Fastigo		9600	4500

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Barnstuga	2-5%	2-10%
Förrådslokaler	4%	4%
Fastighetsförbättringar (10 år)	10%	10%
Fastighetsförbättringar (20 år)	5%	5%
Fastighetsförbättringar (30 år)	3,33%	3,33%
Fastighetsförbättringar - trapphusbelysning	3,33%	3,33%
Fastighetsförbättringar - gemensamhetslokal	6,66%	6,66%
Värmeanläggning - element	3,33%	3,33%
Bergvärmeprojekt - rör och radiatorer	2%	2%
Bergvärmeprojekt - värmepump	6,67%	6,67%
Bergvärmeprojekt - borrhålen	2%	2%
Värme/kylanläggning	10%	10%
Elanläggning (10 år)	10%	-
Elanläggning (20 år)	5%	5%
Elanläggning (30 år)	3,33%	-
Ventilation	5%	5%
Soprum/sophus	Fullt avskriven	4%
Garage/parkering	5%	4 & 5%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Bredband	10%	10%
Fasadarbeten	10%	10%
Fasad - målning mot Bygatan	10%	10%
Fasad - målning	6,67%	6,67%
Fasader - brädor	3,33%	3,33%
Fasad/fasadrenovering	3,33 & 4%	4%
Fönster	Fullt avskriven	4%
Balkonger - panelbyte	3,33%	3,33%
Tak	5%	5%
Markanläggning	3,33 & 4%	4%
Maskiner	10 & 20%	10 & 20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	19 633 023	19 061 049
Hysesintäkter	2 260 403	2 246 636
	21 893 426	21 307 685
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	875 833	870 335
Fastighetsskötsel beställning	242 145	163 195
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 106 251	810 921
Fastighetsskötsel gård beställning	45 169	46 936
Snöröjning/sandning	92 883	317 948
Städning entreprenad	519 047	517 500
Städning enligt beställning	29 700	37 886
Mattvätt/Hyrmattor	244 593	241 234
Sotning	0	730
Myndighetstillsyn	2 381	12 774
Garage	0	5 879
Gård	63 114	134 468
Serviceavtal	270 533	195 240
Förbrukningsmateriel	99 253	163 152
Störningsjour och larm	0	1 300
Brandskydd	18 239	4 708
Fordon	123 149	119 526
	3 732 290	3 643 731
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	4 050
Brf Lägenheter	35 736	0
Lokaler	19 780	1 095
Förskola	29 604	75 068
Tvättstuga	42 900	22 764
Bastu/pool	6 600	21 973
Entré/trapphus	28 686	72 630
Lås	84 963	45 653
VVS	264 352	319 667
Värmeanläggning/undercentral	13 127	37 005
Ventilation	159 123	179 939
Elinstallationer	264 817	124 433
Bredband	8 988	11 646
Tak	173 759	76 420
Fasad	1 838	11 814
Mark/gård/utemiljö	151 501	237 459
Garage/parkering	51 643	71 597
Skador/klotter/skadegörelse	89 872	25 693
Vattenskada	492 946	1 487 807
Övrigt	0	15 886
	1 920 235	2 842 599

Not 2 fortsättning

Periodiskt underhåll

	2013	2012
Gemensamma utrymmen	0	2 926
VVS	0	428 389
Ventilation	4 050	137 265
Elinstallationer	88 150	0
Tak	37 938	0
Fasad	20 000	58 126
Garage/parkering	33 750	0
	183 888	626 706

Taxebundna kostnader

El	4 573 008	4 595 694
Vatten	1 190 436	1 128 188
Sophämtning/renhållning	349 204	342 543
Grovsopor	152 900	140 385
	6 265 548	6 206 810

Övriga driftskostnader

Försäkring	434 286	439 039
Tomträttsavgäld	30 000	2 070 000
Kabel-TV	265 421	258 223
Bredband	558 360	558 360
	1 288 067	3 325 622

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

759 700 **756 585**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	7 076
Tele och datakommunikation	27 442	30 833
Juridiska åtgärder	131 150	57 681
Hysesförluster	0	7 817
Övriga förluster	6 876	0
Revisionsarvode extern revisor	53 750	108 750
Föreningskostnader	23 540	26 992
Styrelseomkostnader	5 170	5 866
Fritids och Trivselkostnader	7 022	18 004
Studieverksamhet	22 322	15 000
Förvaltningsarvode	368 848	344 885
Förvaltningsarvoden övriga	218 425	5 931
Administration	47 824	49 109
Korttidsinventarier	2 924	26 846
Konsultarvode	213 494	398 364
Föreningsavgifter	5 002	8 721
Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 140	12 140
Övriga driftskostnader	0	2 964
	1 145 929	1 126 978

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal under året.

Not 2 fortsättning

Följande ersättningar har utgått

	2013	2012
Styrelse och internrevisor	250 200	220 920
Löner	430 698	474 750
Sociala kostnader	212 879	202 819
Övriga personalkostnader	71 867	22 081
	965 644	920 569

Avskrivningar

Byggnad	527 009	527 009
Förbättringar	4 622 234	4 806 220
Markanläggningar	104 012	91 696
Maskiner	74 625	74 625
	5 327 879	5 499 549

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

21 589 180 **24 949 150**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	269 455 584	177 981 992
Nyanskaffningar	18 084 620	91 473 592
Utgående anskaffningsvärde	287 540 204	269 455 584

Akkumulerad uppskrivning

Vid årets början	50 000 000	0
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	50 000 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	50 000 000	50 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-44 978 081	-39 553 156
Årets avskrivningar enligt plan	-5 253 254	-5 424 925
Utgående avskrivning enligt plan	-50 231 335	-44 978 081

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

287 308 869 **274 477 503**
143 186 220 140 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	253 485 000	222 600 000
Taxeringsvärde mark	116 615 000	85 040 000
	370 100 000	307 640 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	351 000 000	296 000 000
Lokaler	19 100 000	11 640 000
	370 100 000	307 640 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 834 337	1 753 087
Nyanskaffningar	0	81 250
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 834 337	1 834 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 569 128	-1 494 504
Årets avskrivningar enligt plan	-74 625	-74 625
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 643 753	-1 569 129
Redovisat restvärde vid årets slut	190 583	265 208

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	0	434 286
Kabel-TV	67 796	66 339
Tomträttsavgäld	7 500	7 500
Bredband	0	139 590
Serviceavtal	24 830	20 082
Fastighetskötsel entreprenad	142 132	73 330
	242 258	741 127

Not 6	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	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
Summa bundet eget kapital	56 319 544	0	0	56 319 544
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-8 447 659	-8 447 659	5 293 827	-5 293 827
Årets resultat	-553 790	-553 790	3 153 832	-3 153 832
Summa ansamlad förlust	-9 001 449	-9 001 449	8 447 659	-8 447 659
Summa eget kapital	47 318 095	-9 001 449	8 447 659	47 871 885

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,810 %	6 397 542	6 582 978	2013-12-30
SE-Banken BoLån	2,760 %	4 321 000	4 321 000	2014-08-28
Swedbank Hypotek AB	3,140 %	7 819 241	7 853 749	2015-06-25
SE-Banken BoLån	3,430 %	2 000 000	2 000 000	2015-02-28
SE-Banken BoLån	3,070 %	1 000 000	1 000 000	2014-07-28
SE-Banken BoLån	3,070 %	2 325 000	2 375 000	2015-07-28
SE-Banken BoLån	2,640 %	1 000 000	1 000 000	2014-10-28
SE-Banken BoLån	2,690 %	15 889 728	16 229 628	2014-09-28
SE-Banken BoLån	2,880 %	5 000 000	5 000 000	2015-11-28
SE-Banken BoLån	2,940 %	2 500 000	2 500 000	2015-01-28
SE-Banken BoLån	2,710 %	1 990 000	1 990 000	2015-01-28
Swedbank Hypotek AB	3,140 %	10 284 695	10 284 695	2015-06-25
SE-Banken BoLån	3,070 %	3 000 000	3 000 000	2015-07-28
SE-Banken BoLån	2,690 %	7 000 000	7 000 000	2014-09-28
SE-Banken BoLån	2,690 %	10 000 000	10 000 000	2014-09-28
SE-Banken BoLån	2,640 %	15 000 000	15 000 000	2014-10-28
SE-Banken BoLån	2,710 %	7 500 000	7 500 000	2015-01-28
SE-Banken BoLån	2,950 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-28
SE-Banken BoLån	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2015-01-28
SE-Banken BoLån	2,810 %	7 000 000	7 000 000	2015-03-28
SE-Banken BoLån	2,770 %	5 000 000	5 000 000	2014-12-28
SBAB	3,070 %	23 250 000	23 250 000	2017-09-04
SBAB	2,870 %	23 250 000	23 250 000	2015-09-04
SBAB	2,820 %	23 250 000	23 250 000	2014-09-04
SBAB	2,960 %	23 250 000	23 250 000	2016-09-05
SBAB	3,080 %	7 500 000	0	2016-06-15
SBAB	3,210 %	7 493 400	0	2016-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		243 020 606	228 637 050	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-609 844	-609 844	
		242 410 762	228 027 206	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 239 971 386 kr.

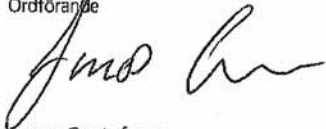
Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER


	2013-12-31	2012-12-31
El	427 498	591 936
Sophämtning	3 415	2 031
Extern revisor	65 000	75 000
Löner	39 465	49 680
Arvoden	75 000	0
Sociala avgifter	27 560	15 609
Ränta	643 264	549 580
Snöröjning/sandning	0	9 800
Konsultarvoden	4 538	27 713
Reparationer	18 598	27 824
Fordon	0	20 626
Aktiverat gårdsunderhåll	341 304	0
Juridiska åtgärder	1 200	0
	1 646 842	1 369 799


SALTSJOBADEN den 23/4 2014

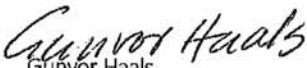

Mathias Ridal
Ordförande

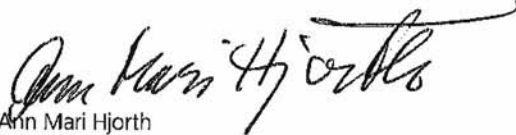

Jonas Gustafsson
Ledamot


Stefan Hallonkvist
Ledamot


Tatiana Raassina
Ledamot



Bengt L. Andersson
Ledamot


Gunvor Haals
Ledamot


Ann Mari Hjorth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den


My Bolin
Auktoriserad revisor

25/4 2014

Birgitta Röding
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättssföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorers ansvar

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

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

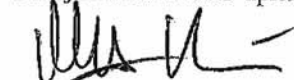
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Saltsjöbaden den 25 april 2014



My Bolin
Auktoriserad revisor



Birgitta Röding
Intern revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	20 072 914	19 633 023	19 631 212
Hyror lokaler	162 000	133 978	162 000
Hyror barnstuga	1 400 000	1 193 315	1 159 100
Hyror parkering	505 000	495 895	510 000
Hyror garage	360 000	363 940	360 000
Hyror förråd	75 000	73 275	57 000
Bredbandsintäkter	3 000	2 400	2 000
Elintäkter	5 612 145	5 788 634	5 612 145
Bastu	15 500	14 400	15 500
Gästlägenhet	40 000	40 796	20 000
Fakturerade kostnader	0	16 626	0
Öresutjämning	0	271	0
Övriga erhållna bidrag	0	600	0
Försäkringsersättning	0	0	150 000
Övriga intäkter	5 000	16 084	5 000
	28 250 559	27 773 237	27 683 957

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-853 000	-875 833	-670 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-242 145	-171 898
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-1 106 250	-1 106 251	-1 106 250
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-45 169	-81 935
Snöröjning/sandning	-60 000	-92 883	-60 000
Städning entreprenad	-534 500	-519 047	-520 000
Städning enligt beställning	-20 000	-29 700	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-285 000	-244 593	-249 774
Sotning	0	0	-2 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 381	-2 000
Garage	0	0	-5 000
Gård	-52 000	-63 114	-72 000
Serviceavtal	-285 000	-270 533	-155 000
Förbrukningsmateriel	-100 000	-99 253	-160 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	-10 000	-18 239	-5 000
Fordon	-125 000	-123 149	-80 000
	-3 543 750	-3 732 290	-3 385 857

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	0	-16 000
Hyseslägenheter	0	0	-5 000
Brf Lägenheter	-35 000	-35 736	-400 000
Lokaler	-10 000	-19 780	-2 000
Förskola	-40 000	-29 604	-75 000
Tvättstuga	-50 000	-42 900	-50 000
Källare	-5 000	0	0
Bastu/pool	-8 000	-6 600	0
Entré/trapphus	-40 000	-28 686	-50 000
Lås	-90 000	-84 963	-30 000
VVS	-250 000	-264 352	-200 000
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-13 127	-70 000
Ventilation	-160 000	-159 123	-140 000
Elinstallationer	-245 000	-264 817	-75 000
Bredband	-10 000	-8 988	-1 200
Tak	-5 000	-173 759	-50 000
Fasad	-12 000	-1 838	-25 000
Mark/gård/utemiljö	-150 000	-151 501	-260 000
Garage/parkering	-60 000	-51 643	-65 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-89 872	-10 000
Vattenskada	-400 000	-492 946	-1 000 000
Övrigt	0	0	-120 000
	-1 645 000	-1 920 235	-2 644 200

Periodiskt underhåll

Ventilation	0	-4 050	0
Elinstallationer	0	-88 150	0
Tak	0	-37 938	0
Fasad	0	-20 000	0
Garage/parkering	0	-33 750	-35 000
	0	-183 888	-35 000

Taxebundna kostnader

El	-4 811 479	-4 573 008	-4 800 000
Vatten	-1 291 000	-1 190 436	-1 310 000
Sophämtning/renhållning	-350 000	-349 204	-350 000
Grovsopor	-150 000	-152 900	-110 000
	-6 602 479	-6 265 548	-6 570 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-543 797	-434 286	-435 000
Tomträttsavgäld	-30 000	-30 000	-30 000
Kabel-TV	-310 000	-265 421	-310 000
Bredband	-560 000	-558 360	-560 000
	-1 443 797	-1 288 067	-1 335 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-760 372	-759 700	-778 716
	-760 372	-759 700	-778 716

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	0	-10 000
Tele och datakommunikation	-25 000	-27 442	-15 000
Juridiska åtgärder	-70 000	-131 150	-30 000
Övriga förluster	0	-6 876	0
Revisionsarvode extern revisor	-85 000	-53 750	-85 000
Föreningskostnader	-15 000	-23 540	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-5 170	-12 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-7 022	-3 000
Studieverksamhet	-25 000	-22 322	-10 000
Förvaltningsarvode	-370 000	-368 848	-350 000
Förvaltningsarvoden övriga	-751 100	-218 425	-6 000
Administration	-50 000	-47 824	-50 000
Korttidsinventarier	-5 000	-2 924	-5 000
Konsultarvode	-60 000	-213 494	-260 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 002	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-13 000	-12 140	-13 000
Övriga driftskostnader	-3 000	0	-3 000
	-1 490 100	-1 145 929	-872 000

Personalkostnader

Lön - övrigt	0	0	-10 000
Styrelsearvode	-227 600	-226 400	-215 000
Revisionsarvode arvoderad	-13 000	-14 150	-13 000
Övriga arvoden	-100 000	-9 650	-100 000
Tjänstemän	-473 112	-430 698	-488 000
Bilersättning skattefri	-5 000	0	-1 000
SPP/Tjänstepension	-40 000	-69 325	-73 000
Arbetsgivaravgifter	-115 000	-186 848	-205 000
Löneskatt	-5 000	-16 818	-5 000
FORA	0	-9 213	0
Övriga personalkostnader	-5 000	-2 542	-5 000
	-983 712	-965 644	-1 115 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-527 000	-527 009	-527 000
Förbättringar	-4 778 000	-4 622 234	-4 591 000
Markanläggning	-92 000	-104 012	0
Maskiner	-75 000	-74 625	-15 000
	-5 472 000	-5 327 879	-5 133 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-21 941 210 -21 589 180 -21 868 773

RÖRELSERESULTAT

6 309 349 6 184 057 5 815 184

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	10 000	53 664	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 048	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 221	0
Låneräntor	-7 039 224	-6 794 102	-6 463 748
Ränta checkräkning	-25 000	0	-25 000
Övriga räntekostnader	-5 000	-1 679	-5 000
	-7 059 224	-6 737 847	-6 483 748

RESULTAT

-749 875 -553 790 -668 564