

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Några större underhåll är planerade de närmaste åren, bland annat renovering av tak samt taksäkerhet.
- Medel bör reserveras årligen till planerat underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Ann Mari Hjorth	Ordförande	Fr o m 27 maj 2015
Mathias Ridal	Ordförande	T o m 27 maj 2015
Gerd Erlefjord	Ledamot	
Lars Ewö	Ledamot	Fr o m 27 maj 2015
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Gunvor Haals	Ledamot	
Stefan Hallonkvist	Ledamot	
Camilla Kokki	Ledamot	Fr o m 27 maj 2015
Tanja Raassina	Ledamot	T o m 27 maj 2015
Peter Östergrens	Extern firmatecknare	T o m 20 december 2015

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

John Cockin
Jeanette Eriksson
Stefan Gripe
Christa Schober

Samman kallande
T o m 27 maj 2015

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

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 Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fr o m 2010 bergvärme med vattenburen distribution. Under kalla perioder kompletterad med el.

Byggnadsår och ytor

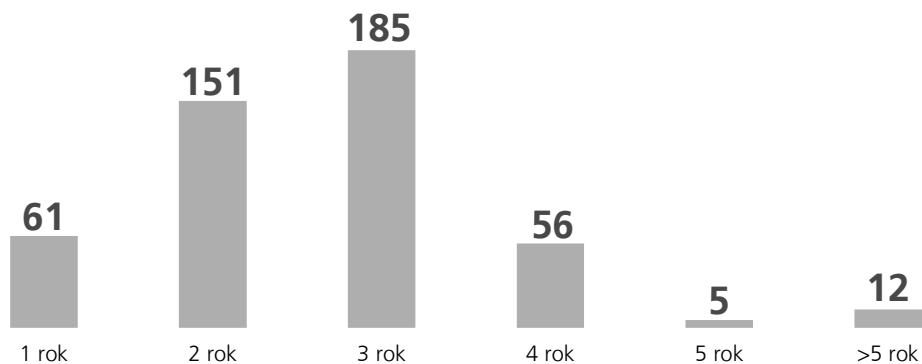
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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. Dessutom har föreningen ett antal gemensamma utrymmen.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Garage/förråd Lokal 20010	50 m ²
Lokal 20003	21 m ²
Lokal 20004	100 m ²
Skola/Förskola Lokal 20005	1 134 m ²
Förråd Lokal 20007	20 m ²
Garage/förråd Lokal 20008	122 m ²
Lokal 20011	111 m ²
Garage/förråd, Lokal 20012	89 m ²
Massage Lokal 20002	14 m ²
Kiropraktik Lokal 20006	25 m ²
Garage/förråd Lokal 20009	81 m ²
Lokal 20001	23 m ²
Lokal/förråd 20014	9 m ²
Lokal 20013	40 m ²

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	2 st
Tvättstugor	3 st
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	2015	Två gårdar G och H
Grundvattenundersökningar	2015	Pågår fortlöpande
Dränering kring utsatta hus/lägen	2015	Lägenheter med lukt- och fuktproblem
Rörelsestyrd belysning	2015	Trapphusen G och H
Montering av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2015	Pågår fortlöpande
Byte/reparation av 15 balkongdörrar	2015	Sker löpande enligt UH-plan
Radonmätning	2015	Förnyad mätning i 6 stycken lägenheter
Förbättringsåtgärder på takluckor	2015	Takluckor byts/repareras fortlöpande

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omplacering av vissa sopkärl	2016	
Översyn av lekparkar	2016	
Säkerhetsutrustning på tak	2016	Fortlöpande arbete
Renovering av bastun	2016	
Byte av armatur i garagen	2016	Fortlöpande arbete till 2018
Upprustning av gemensamhetslokalen och kontoret	2016	
Åtgärder mot radon	2016	Förnyad mätning i vissa lgh
Fasadrenovering	2016	Gård L och M
Förbättring av befintlig takavrinning	2016	Spola stenkistor, koppla om takavrinning
Dränering	2016	Utsatta hus/lägen enligt plan
Rörelsestyrd belysning	2016	Trapphusen L och M
Fortsatta åtgärder i lgh med luktproblem	2016	Pågår fortlöpande
Byte av 15 balkongdörrar	2016	Enligt plan
Översyn av tätskikt i samtliga garage	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Internet uppkopplingstyp	Fiber LAN 100/100
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Saltsjöbadens Åkeri och Schakt AB
Kabel TV	ComHem
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Jouravtal	Dygnet Runt Jour
Trappstädning	Pro Miljö Service
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsopphantering	Recycling i Stockholm
Fläktservice	RT Driftservice
Parkeringskontroll	Parkeringservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Kopiator	Ricoh
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsel	Techem Sverige AB

Övrig information

Föreningen har gått över till att redovisa efter K3-regelverket från och med 2014-01-01. I och med detta har det krävts en komponentuppdelning av byggnaden där hänsyn har tagits till hur de olika byggnadskomponenterna förbrukas. Byggnaden har tidigare skrivits av på 100 år och flera av de komponenter den nu har delats upp i bedöms ha en snabbare förbrukningstakt. Detta innebär att föreningens avskrivningar ökar från och med år 2014.

Planerade investeringar 2016 och avskrivningstider

	Investeringar	Avskrivningstid
Fasader	8 500 000 kr	30 år
Dränering	1 730 000 kr	25 år
Taksäkerhet	803 000 kr	15 år
Sopstationer	100 000 kr	12 år
Lokaler	350 000 kr	20 år
Summa	11 483 000 kr	

Föreningens ekonomi

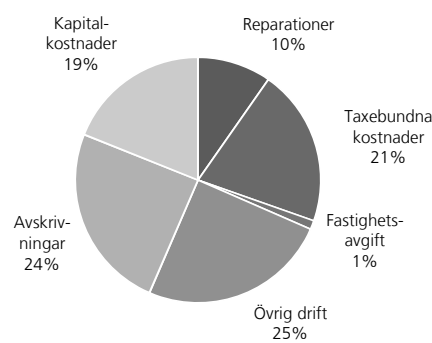
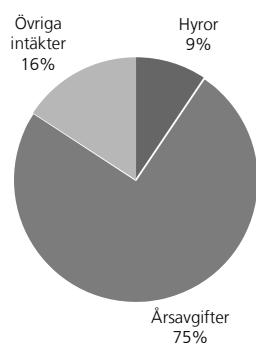
Under 2015 gjordes ingen avgiftshöjning.

KASSAFLÖDE – 1 JANUARI – 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 425 786	6 854 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	27 041 993	25 626 178
Finansiella intäkter	47 394	53 186
Ökning av långfristiga skulder	9 381 366	6 362 406
Ökning av kortfristiga skulder	0	659 378
	36 470 753	32 701 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 069 843	16 965 161
Finansiella kostnader	5 068 302	7 006 056
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 331 893	11 811 268
Ökning av kortfristiga fordringar	1 493 976	1 347 460
Minskning av kortfristiga skulder	630 344	0
	32 594 358	37 129 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 302 182	2 425 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 876 396	-4 428 797

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen saknar förvaltare fr o m december 2015.

Fastighetsskötare anställdes den 19 januari 2015.

Trädgårdsmästare anställdes den 4 maj 2015.

Fr.o.m. september ansvarar P-service AB för övervakningen av parkerade bilar inom området. I samband med bytet till P-service infördes avgiftsbelagd gästparkering.

Flera stora vattenskador.

Fasadrenovering av G- och H-gårdarna.

Dräneringsarbeten kring vissa utsatta hus.

Med anledning av nya PBL (Plan- och bygglagen) råder tills vidare byggstopp för uteplatserna.

Alla rörliga lån har omförhandlats för att uppnå bättre villkor. Samtidigt har flera lån slagits ihop.

Skattetaxeringarna för 2010-2015 lämnades till Skatteverket för omprövning. Beslutet från Skatteverket blev positivt för föreningen.

Händelser efter året

Fasadrenovering av L- och M-gårdarna.

Fortsatt dränering kring utsatta hus/lägen.

Säkerhetsutrustning på tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 470 st

Överlåtelse under året: 54 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 613 st

Tillkommande medlemmar: 81 st

Avgående medlemmar: 88 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 606 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	581	576	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	903	776	773	763
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 597	7 321	7 134	6 712
Elkostnad/m ² totalyta	78	87	100	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	154	149	104
Soliditet (%)	14	14	16	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	371	-4 519	-554	-3 154
Nettoomsättning (tkr)	27 018	25 597	27 757	26 510

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	370 780
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 520 287
summa balanserat resultat	-13 149 507
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-13 149 507

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	27 017 970	25 597 402
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 024	28 776
Summa rörelseintäkter		27 041 993	25 626 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-12 108 572	-14 230 879
Övriga externa kostnader	Not 4	-867 618	-2 073 697
Personalkostnader	Not 5	-2 093 652	-711 969
Avskrivningar	Not 6	-6 580 463	-6 175 600
Summa rörelsekostnader		-21 650 305	-23 192 145
RÖRELSERESULTAT		5 391 688	2 434 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 394	53 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 068 302	-7 006 056
Summa finansiella poster		-5 020 908	-6 952 870
ÅRETS RESULTAT		370 780	-4 518 838

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	298 032 377	293 019 162
Pågående byggnation	Not 8	0	1 207 348
Maskiner och inventarier	Not 9	61 521	115 958
Summa materiella anläggningstillgångar		298 093 899	294 342 468
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	5 300	5 300
		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		298 099 199	294 347 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		28 681	14 344
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 851 398	1 913 318
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	1 876 312	913 189
Summa kortfristiga fordringar		4 756 391	2 840 851
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 165 786	710 954
Summa kassa och bank		4 165 786	710 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 922 177	3 551 805
SUMMA TILLGÅNGAR		307 021 376	297 899 574

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
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		-13 520 287	-9 001 449
Årets resultat		370 780	-4 518 838
Summa fritt eget kapital		-13 149 507	-13 520 287
SUMMA EGET KAPITAL		43 170 037	42 799 257
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	258 123 478	248 744 012
Summa långfristiga skulder		258 123 478	248 744 012
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	640 900	639 000
Leverantörsskulder		899 980	2 365 889
Skatteskulder		0	37 408
Övriga skulder		339 757	74 048
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	3 847 223	3 239 960
Summa kortfristiga skulder		5 727 861	6 356 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 021 376	297 899 574
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	250 787 000	250 787 000
Ansvarsförbindelser		4 726	9600

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2015	2014
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	Fullt avskriven	20 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	5-10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	20 223 006	19 780 245
	Hyror lokaler	147 605	142 072
	Hyror förskola	1 403 437	1 192 594
	Hyror parkering moms	41 273	0
	Hyror parkering	514 984	479 950
	Hyror garage	368 145	362 540
	Hyror förråd	71 443	73 945
	Bredbandsintäkter	2 400	2 400
	Elintäkter	4 141 114	3 488 616
	Bastu	12 150	12 650
	Gemensamhetslokal	8 700	0
	Avgift andrahandsuthyrning	9 082	0
	Gästlägenhet	74 600	62 200
	Öresutjämning	32	190
		27 017 970	25 597 402
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	24 024	28 776
		24 024	28 776
Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 966	936 158
	Fastighetsskötsel beställning	42 947	39 403
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 000	806 688
	Fastighetsskötsel gård beställning	275 188	154 873
	Snöröjning/sandning	476 171	127 932
	Städning entreprenad	531 304	533 817
	Städning enligt beställning	11 625	33 875
	Mattvätt/Hyrmattor	208 758	297 671
	Sotning	3 436	1 002
	Myndighetstillsyn	31 379	29 305
	Garage	13 355	0
	Gård	97 977	134 861
	Serviceavtal	177 474	262 928
	Förbrukningsmateriel	124 501	210 533
	Störningsjour och larm	63 393	0
	Brandskydd	9 475	220 028
	Fordon	51 527	133 769
		2 244 475	3 922 841

Not 3 fortsättning	2015	2014
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	50 997
Lokaler	56 250	0
Förskola	30 314	213 840
Tvättstuga	40 454	0
Entré/trapphus	27 268	3 700
Lås	301 043	32 253
Installationer	0	59 281
VVS	69 238	359 327
Värmeanläggning/undercentral	182 776	21 937
Ventilation	399 625	627 414
Elinstallationer	197 647	488 257
Bredband	5 835	0
Huskropp utvändigt	0	6 608
Tak	210 457	21 641
Fasad	0	25 293
Fönster	38 726	26 279
Balkonger/altaner	231 938	102 101
Mark/gård/utemiljö	118 398	58 039
Garage/parkering	86 447	37 803
Skador/klotter/skadegörelse	9 966	0
Vattenskada	602 067	181 130
	2 608 449	2 315 900
Taxebundna kostnader		
El	3 575 586	3 948 278
Vatten	1 544 775	1 385 628
Sophämtning/renhållning	186 409	306 164
Grovsopor	188 822	180 678
	5 495 592	5 820 748
Övriga driftkostnader		
Försäkring	575 173	543 797
Tomträttsavgäld	40 000	35 000
Kabel-TV	274 356	271 184
Bredband	559 112	558 420
	1 448 641	1 408 401
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	311 414	762 990
TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 108 572	14 230 879

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	880	0
	Tele- och datakommunikation	49 682	43 505
	Juridiska åtgärder	71 188	69 550
	Hysesförluster	0	9 533
	Revisionsarvode extern revisor	51 125	81 368
	Föreningskostnader	30 481	9 613
	Styrelseomkostnader	17 599	9 796
	Fritids- och trivselkostnader	616	15 050
	Studieverksamhet	0	7 863
	Förvaltningsarvode	383 640	374 585
	Förvaltningsarvodena övriga	700	1 020 230
	Administration	30 943	17 932
	Korttidsinventarier	33 096	5 226
	Konsultarvode	178 488	390 578
	Föreningsavgifter	6 430	4 944
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 750	12 750
	Övriga driftskostnader	0	1 176
		867 618	2 073 697

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 3 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	259 425	305 075
	Löner	1 142 943	225 943
	Kostnadsersättningar	2 812	888
	Sociala kostnader	424 400	136 708
	Uttagskatt	190 869	0
	Övriga personalkostnader	73 204	43 355
		2 093 652	711 969

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	574 062	574 062
	Yttertak	20 482	20 476
	Fasader/balkonger	1 637 549	1 334 203
	Fönster/dörrar och portar	155 468	155 468
	Stomkomplettering förening	856 779	836 900
	Stomkomplettering medlem	147 083	147 083
	Stamledningar VA	49 028	49 028
	Värmesystem	2 118 943	2 118 943
	Luftbehandlingssystem	24 582	107 929
	Fastighetsel inkl. svagström	548 623	465 270
	Sekundärbyggnader	9 806	9 806
	Utemiljö allmänt	361 189	281 808
	Maskiner	76 868	74 625
		6 580 463	6 175 600

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	299 351 473	287 540 204
	Nyanskaffningar	11 516 809	11 811 269
	Utgående anskaffningsvärde	310 868 282	299 351 473
	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	-56 332 310	-50 231 335
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 503 594	-6 100 975
	Utgående avskrivning enligt plan	-62 835 904	-56 332 310
	Planenligt restvärde vid årets slut	298 032 377	293 019 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	253 485 000	253 485 000
	Taxeringsvärde mark	116 615 000	116 615 000
		370 100 000	370 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	351 000 000	351 000 000
	Lokaler	19 100 000	19 100 000
		370 100 000	370 100 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Fasadbyte	0	814 348
	Gård	0	393 000
		0	1 207 348
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 834 337	1 834 337
	Nyanskaffningar	22 431	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 856 768	1 834 337
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 718 379	-1 643 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 868	-74 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 795 247	-1 718 379
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 521	115 958

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	6 876	6 876
	Osäkra kundfordringar	-6 876	-6 876
	Skattekonto	196 717	198 486
	Skattefordran	421 450	0
	Klientmedel hos SBC	2 136 396	1 714 832
	Inkasso	4 379	0
	Fordringar	92 456	0
		2 851 398	1 913 318

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	570 987
	Kabel-TV	70 140	68 589
	Tomträttsavgäld	10 000	10 000
	Bredband	139 590	140 342
	Serviceavtal	20 813	20 521
	Elintäkter	1 611 769	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek för Snöröjning/sandning	12 750	12 750
		11 250	90 000
		1 876 312	913 189

Not 13 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	-13 520 287	0	-4 518 838	-9 001 449
Årets resultat	370 780	370 780	4 518 838	-4 518 838
S:a ansamlad förlust	-13 149 507	370 780	0	-13 520 287
S:a eget kapital	43 170 037	370 780	0	42 799 257

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	-	0	1 990 000	-
SEB	-	0	2 000 000	-
SEB	-	0	2 500 000	-
SEB	0,750 %	5 000 000	5 000 000	2015-12-28
SEB	-	0	1 000 000	-
SEB	-	0	2 275 000	-
SEB	-	0	3 000 000	-
SEB	0,730 %	7 000 000	7 000 000	2016-09-28
SEB	0,730 %	10 000 000	10 000 000	2016-09-28
SEB	-	0	7 500 000	-
SEB	2,950 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-28
SEB	-	0	7 000 000	-
SEB	0,720 %	15 000 000	15 000 000	2016-10-28
SEB	-	0	10 000 000	-
SEB	-	0	5 000 000	-
SBAB	2,040 %	23 250 000	23 250 000	2019-06-27
SBAB	0,590 %	23 250 000	23 250 000	2016-09-05
SBAB	2,960 %	23 250 000	23 250 000	2016-09-05
SBAB	3,070 %	23 250 000	23 250 000	2017-09-04
SBAB	3,080 %	7 500 000	7 500 000	2016-06-15
SBAB	3,210 %	7 435 606	7 465 650	2016-10-12
Swedbank	-	0	10 284 695	-
SEB	0,730 %	15 209 928	15 549 828	2016-09-28
Swedbank	-	0	7 784 733	-
Nordea	1,310 %	6 026 670	6 212 106	Rörlig ränta
SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
SBAB	-	0	5 000 000	-
SBAB	0,540 %	27 990 000	0	2016-01-28
SBAB	0,500 %	9 000 000	0	2016-03-29
SEB	-	0	4 321 000	-
SBAB	0,500 %	10 000 000	0	2016-02-16
Nordea	0,383 %	4 300 000	0	2016-08-29
Nordea	0,483 %	6 250 000	0	2016-07-28
Handelsbanken	0,900 %	5 000 000	0	2016-02-29
Nordea	0,384 %	18 052 174	0	2016-06-27
SEB	-	0	1 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		258 764 378	249 383 012	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-640 900	-639 000	
		258 123 478	248 744 012	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 255 559 878 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	12 300
	El	350 641	443 721
	Sophämtning	0	10 281
	Extern revisor	63 000	74 000
	Löner	158 500	29 120
	Sociala avgifter	49 800	9 100
	Ränta	400 144	612 089
	Snöröjning/sandning	7 500	57 360
	Konsultarvoden	84 623	0
	Reparationer	75 787	103 018
	Periodiskt underhåll	819 348	0
	SPP/Tjänstepension	0	25 846
	Investering gård	0	393 000
	Avgifter och hyror	1 837 880	1 470 125
		3 847 223	3 239 960

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 20 / 4 2016


Ann Mari Hjorth
Ordförande


Lars Ewö
Ledamot


Gunvor Haals
Ledamot


Camilla Kokki
Ledamot


Gerd Erlefjord
Ledamot


Jonas Gustafsson
Ledamot


Stefan Hallonkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2016


My Bolin
Auktoriserad revisor


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 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

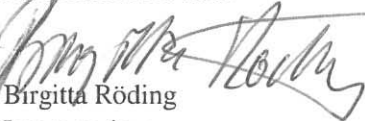
Uttalanden

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

Saltsjöbaden den 22 april 2016



My Bolin
Auktoriserad revisor



Birgitta Röding
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	20 980 337	20 223 006	20 222 014
Hyror lokaler	157 312	147 605	145 772
Hyror barnstuga	1 360 700	1 403 437	1 360 700
Hyror parkering moms	126 000	41 273	0
Hyror parkering	504 000	514 984	502 000
Hyror garage	384 000	368 145	379 000
Hyror förråd	72 000	71 443	72 000
Bredbandsintäkter	2 400	2 400	2 400
Elintäkter	4 221 012	4 141 114	3 219 000
Bastu	12 300	12 150	12 000
Gemensamhetslokal	0	8 700	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 250	9 082	0
Gästlägenhet	60 000	74 600	40 500
Öresutjämning	0	32	0
Övriga intäkter	16 000	24 024	14 000
	27 918 311	27 041 993	25 969 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-25 966	-120 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-42 947	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-100 000	-260 000
Fastighetskötsel gård beställning	-45 000	-275 188	0
Snöröjning/sandning	-420 000	-476 171	-300 000
Städning entreprenad	-552 960	-531 304	-549 600
Städning enligt beställning	-30 720	-11 625	-20 000
Mattvätt/Hymattor	-117 600	-208 758	-167 200
Sotning	-10 000	-3 436	-10 000
Myndighetstillsyn	-60 000	-31 379	-10 000
Garage	-48 800	-13 355	-20 000
Gård	-65 000	-97 977	-52 000
Serviceavtal	-207 975	-177 474	-217 325
Förbrukningsmateriel	-156 000	-124 501	-90 000
Störningsjour och larm	-28 800	-63 393	-20 400
Brandskydd	-11 000	-9 475	-11 000
Fordon	-125 000	-51 527	-60 000
	-1 903 855	-2 244 475	-1 907 525

Reparationer			
Brf Lägenheter	-180 000	0	-165 000
Lokaler	-20 000	-56 250	0
Förskola	-50 000	-30 314	-100 000
Tvättstuga	-62 300	-40 454	-60 000
Bastu/pool	-127 200	0	0
Entré/trapphus	0	-27 268	0
Lås	-60 000	-301 043	-60 000
VVS	-50 000	-69 238	-300 000
Värmeanläggning/undercentral	-245 000	-182 776	0
Ventilation	-275 000	-399 625	-275 000
Elinstallationer	-441 500	-197 647	-220 000
Bredband	0	-5 835	0
Tak	-260 000	-210 457	-180 000
Fasad	-30 000	0	0
Fönster	-190 000	-38 726	-156 000
Balkonger/altaner	-30 000	-231 938	-30 000
Mark/gård/utemiljö	-505 000	-118 398	-90 000
Garage/parkering	-160 000	-86 447	-30 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 966	-10 000
Vattenskada	-300 000	-602 067	-300 000
	-2 986 000	-2 608 449	-1 976 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 345 943	-3 575 586	-4 710 455
Vatten	-1 534 100	-1 544 775	-1 519 515
Sophämtning/renhållning	-113 200	-186 409	-300 000
Grovsopor	-235 460	-188 822	-163 310
	-6 228 703	-5 495 592	-6 693 280
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-553 882	-575 173	-575 277
Tomträttsavgäld	-40 000	-40 000	-40 000
Kabel-TV	-277 100	-274 356	-275 250
Bredband	-560 760	-559 112	-558 360
	-1 431 742	-1 448 641	-1 448 887
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-687 000	-775 210	-775 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	463 796	0
	-687 000	-311 414	-775 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	-880	-5 000
Tele- och datakommunikation	-40 800	-49 682	-36 000
Juridiska Åtgärder	-200 000	-71 188	-74 000
Revisionsarvode extern revisor	-70 000	-51 125	-74 000
Föreningskostnader	-38 000	-30 481	-35 000
Styrelseomkostnader	-18 000	-17 599	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-616	0
Studieverksamhet	-2 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-393 000	-383 640	-400 000
Förvaltningsarvodena övriga	-1 500 000	-700	0
Administration	-40 800	-30 943	-40 000
Korttidsinventarier	-120 000	-33 096	-50 000
Konsultarvode	-200 000	-178 488	-150 000
Föreningsavgifter	-13 500	-6 430	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-13 000	-12 750	-15 000
	-2 652 100	-867 618	-909 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-687 000	-580 943	-693 000
Styrelsearvode	-237 200	-232 400	-232 400
Revisionsarvode arvoderad	-14 825	-14 525	-14 525
Övriga arvoden	-100 000	-12 500	-100 000
Tjänstemän	-244 000	-562 000	-488 000
Bilersättning skattefri	0	-2 812	0
SPP/Tjänstepension	-30 000	-59 901	-100 600
Arbetsgivaravgifter	-355 280	-409 419	-352 000
Löneskatt	-7 280	-14 531	-1 800
Uttagskatt	-221 000	-190 869	0
FORA	-25 800	-450	-3 000
Övriga personalkostnader	-15 000	-13 303	-18 000
	-1 937 385	-2 093 652	-2 003 325
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund	-574 000	-574 062	-574 000
Yttertak	-40 000	-20 482	-20 000
Fasader/balkonger	-1 894 000	-1 637 549	-1 827 000
Fönster/dörrar och portar	-155 000	-155 468	-155 000
Stomkomplettering förening	-916 000	-856 779	-886 000
Stomkomplettering medlem	-147 000	-147 083	-147 000
Stamledningar VA	-49 000	-49 028	-49 000
Värmesystem	-2 119 000	-2 118 943	-2 119 000
Luftbehandlingssystem	-25 000	-24 582	-25 000
Fastighetsel inkl. svagström	-487 000	-548 623	-549 000
Sekundärbyggnader	-10 000	-9 806	-10 000
Utemiljö allmänt	-425 000	-361 189	-427 000
Maskiner	-46 000	-76 868	-75 000
	-6 887 000	-6 580 463	-6 863 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-24 713 785	-21 650 305	-22 576 017
RÖRELSERESULTAT	3 204 526	5 391 688	3 393 369
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	44 862	5 600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	1 500	1 235	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 297	0
Låneräntor	-4 249 880	-4 863 370	-7 261 348
Övriga räntekostnader	-250 000	-807	0
Övriga finansiella kostnader	0	-204 125	0
	-4 478 380	-5 020 908	-7 255 748
RESULTAT	-1 273 854	370 780	-3 862 379