

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren, främst 2015 och 2016.
- Amorteringstakten kommer därefter att kunna öka.
- Lån och räntor omförhandlas aktivt för bästa villkor.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Mathias Ridal	Ordförande	
Gerd Erlefjord	Ledamot	From 14 maj 2014
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Gunvor Haals	Ledamot	
Stefan Hallonkvist	Ledamot	
Ann Mari Hjorth	Ledamot	
Tanja Raassina	Ledamot	

Peter Östergrens	Extern firmatecknare	Förvaltare from 4 augusti 2014
------------------	----------------------	--------------------------------

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

John Cockin Sammankallande
Jeanette Eriksson
Stefan Gripe
Christa Schober

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.
Extra föreningsstämma hölls 2014-11-12 med anledning av stadgeändring.

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 from 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. Under kalla perioder kompletterad med el.

Byggnadsår och ytor

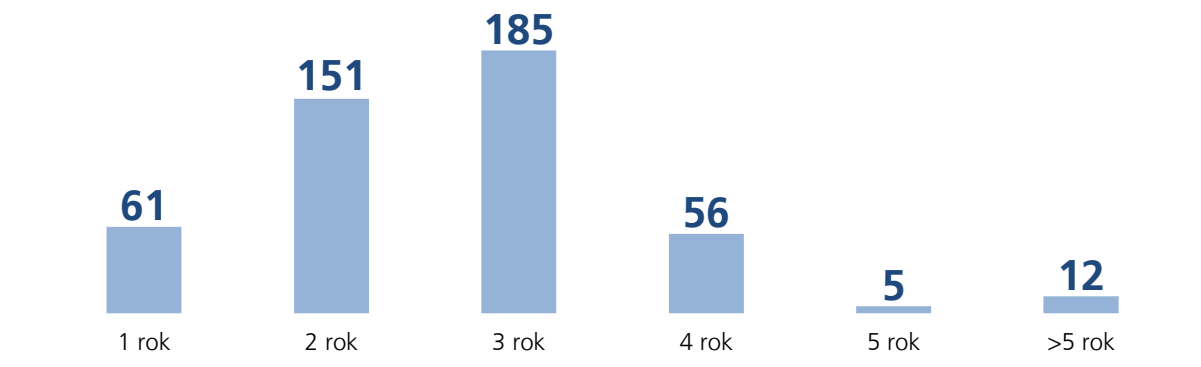
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage/förråd Lokal 20010	50 m ²	2015-12-31
Lokal 20003	21 m ²	2016-01-24
Lokal 20004	100 m ²	Lokal för entreprenörer
Skola/förskola Lokal 20005	1 134 m ²	2019-06-30
Förråd Lokal 20007	20 m ²	Vakant
Garage/förråd Lokal 20008	122 m ²	2015-09-30
Snickeri/förråd Lokal 20011	111 m ²	2015-03-31
Garage/förråd, Lokal 20012	89 m ²	2015-12-31
Massage Lokal 20002	14 m ²	2015-03-31
Kiropraktik Lokal 20006	25 m ²	2015-06-30
Garage/förråd Lokal 20009	81 m ²	2015-10-31
Lokal 20001	23 m ²	Fastighetsskötsel
Lokal/förråd 20014	9 m ²	Vakant

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattninglägenhet	2 st
Tvättstugor	3 st
Fastighetskontor	

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
Radonmätning	2014	Förnyad mätning i åtgärdade lgh
Fasadrenovering	2014	2 gårdar, K och N
Grundvattenundersökningar	2014	Pågår fortlöpande
Lundsjöns förskola OVK-besiktning	2014	Klart utan anmärkning
Byte/reparation av 18 balkongdörrar	2014	Sker löpande enligt UH-plan
Förbättringsåtgärder på takluckor	2014	Takluckor byts/repareras fortlöpande
Montering av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2014	Pågår fortlöpande
Renovering i förskolan i samband med att nytt hyresavtal trädde i kraft 2014-07-01	2014	
Rörelsestyrd belysning installerad i alla garage	2014	
Dränering runt utsatta huskroppar/läge	2014	Lägenheter med luktproblem
Handtag och låskistor bytta för att säkra utrymningsvägar i garagen och tvättstugor	2014	
OVK-besiktning samtliga lgh	2013	Slutjustering försenad till våren 2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av ny belysning i trapphus	2015	LED armatur, rörelsestyrd i samband med fasadrenovering
Byte av 20 altandörrar	2015	Enligt plan
Fortsatta åtgärder i lgh med luktproblem	2015	Pågår fortlopande
Fasadrenovering	2015	G och H gård
Dränering	2015	Utsatta huskroppar/lägen enligt plan
Förbättring av befintlig takavrinning	2015	Spola stenkistor, koppla om takavrinning
Åtgärder mot radon	2016	Förnyad mätning i vissa lgh
Fasadrenovering	2016	L och M gård
Översyn av tätskikt	2016	Samtliga garage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Internet uppkopplingstyp	Fiber LAN 100/100
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Yttre skötsel	SUBAB AB tom okt 2014
Kabel TV	Com Hem
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Jouravtal	Dygnet Runt Jour
Trappstädning	Pro Miljö Service
Entremattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsoppantering	Recycling i Stockholm
Fläktservice	RT Driftservice
Parkeringskontroll	Länsparkeringsbevakning AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Kopiator	Ricoh
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Inre skötsel	Idun 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.

Investeringar och avskrivningar 2015

	Investeringar	Avskrivningstid/år	Avskrivningskostnad/år	½ år
Fasader	8 000 000 kr	30 år	267 000 kr	
Dränering	2 000 000 kr	25 år	80 000 kr	
Upplag	200 000 kr	20 år	10 000 kr	5 000 kr
Lekplats	100 000 kr	10 år	10 000 kr	5 000 kr
Bastu	300 000 kr	10 år	30 000 kr	15 000 kr
Komplettering sopbehållare	110 000 kr	12 år	9 000 kr	
Bommar	75 000 kr	10 år	8 000 kr	4 000 kr
Summa	10 785 000 kr		414 000 kr	29 000 kr

Planerade investeringar för 2015 beräknas till 10 785 000 kr, vilket ger en årlig avskrivning på ungefär 414 000 kr. Eftersom upplag, lekplats, bastu och bommar inte planeras att införskaffas före halvårsskiftet bör avskrivningen endast gälla halva året, 29 000 kr istället för 58 000 kr på anläggningarna.

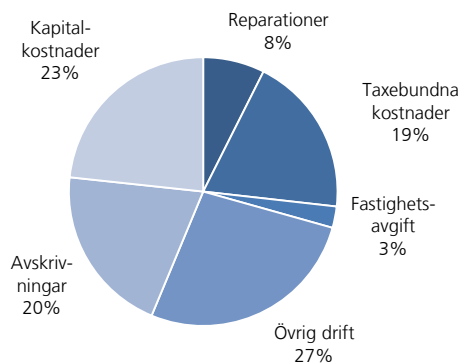
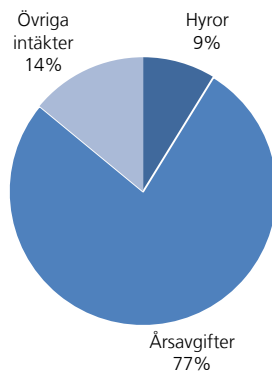
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-10-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	6 854 584	6 211 467
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	25 626 178	27 773 237
Finansiella intäkter	53 186	57 933
Minskning korta fordringar	0	378 591
Ökning av föreningens lån	6 362 406	14 383 556
Ökning av korta skulder	659 378	0
	32 701 147	42 593 317
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	16 965 161	16 261 300
Finansiella kostnader	7 006 056	6 795 781
Investeringar i fastigheten	11 811 268	18 084 620
Ökning av korta fordringar	1 347 460	0
Minskning av korta skulder	0	808 500
	37 129 945	41 950 201
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 425 786	6 854 584
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-4 428 797	643 117

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Mätning och debitering av hushållsel per lägenhet.

Ny sophantering. Nya kärl med placering längs bygatan. Sex stationer med två behållare vid varje station. Matavfall sorteras i papperspåsar och läggs i avsedd behållare.

Nödbelysning installerad i alla källare.

Avtalet med SUBAB avseende markskötsel uppsagt under hösten. Vinterunderhåll har utförts av ny entreprenör, Gullibergs Maskin & Entreprenad AB.

Avtalet med IDUN AB avseende inre skötsel uppsagt i december 2014.

Arbetsgrupp tillsatt för översyn och förbättring av lekplatser. Arbetet beräknas pågå under 2015.

Förvaltare anställd 2014-08-04.

Händelser efter året

Fastighetsskötare anställd from 19 januari 2015.

Upplag för trädgårdsavfall planeras inom området.

Installation av bommar vid tre ställen för att minska biltrafiken i området.

Omdaning av kontorsplanet Ljuskärrsvägen 5.

Utarbeta gestaltungsprogram för entréerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 470 st

Överlåtelse under året: 54 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 592 st

Förändring från föregående år: +5 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	576	560	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	776	773	763	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 321	7 134	6 712	4 088
Elkostnad/m ² totalyta	87	100	101	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	149	104	89
Soliditet (%)	14	16	17	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 519	-554	-3 154	-3 233
Nettoomsättning (tkr)	25 597	27 757	26 510	25 262

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 518 838
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-9 001 449
summa ansamlad förlust	-13 520 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 520 287
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	22 031 346	21 893 426
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 594 832	5 879 811
		25 626 178	27 773 237
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-6 238 741	-5 836 413
Driftkostnader	Not 4	-7 992 139	-8 313 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 073 697	-1 145 929
Personalkostnader	Not 6	-711 969	-965 644
Avskrivningar	Not 7	-6 175 600	-5 327 879
		-23 192 145	-21 589 180
RÖRELSERESULTAT		2 434 032	6 184 057
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		53 186	57 933
Räntekostnader		-7 006 056	-6 795 781
		-6 952 870	-6 737 847
ÅRETS RESULTAT		-4 518 838	-553 790

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	293 019 162	287 308 869
Pågående om och tillbyggnad	Not 9	1 207 348	0
Maskiner och inventarier	Not 10	115 958	190 583
		294 342 468	287 499 453
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	5 300	5 300
		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		294 347 768	287 504 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 344	6 523
SBC Klientmedel i SHB		1 714 832	0
Övriga fordringar		198 486	314 881
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	913 189	242 258
		2 840 851	563 662
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		710 954	5 191 639
SBC klientmedel i SHB		0	1 673 256
		710 954	6 864 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 551 805	7 428 557
SUMMA TILLGÅNGAR		297 899 574	294 933 309

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
		56 319 544	56 319 544
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-9 001 449	-8 447 659
Årets resultat		-4 518 838	-553 790
		-13 520 287	-9 001 449
SUMMA EGET KAPITAL		42 799 257	47 318 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	248 744 012	242 410 762
		248 744 012	242 410 762
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	639 000	609 844
Leverantörsskulder		2 365 889	898 468
Skatteskulder		37 408	62 695
Övriga kortfristiga skulder		74 048	13 698
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	3 239 960	3 619 747
		6 356 305	5 204 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 899 574	294 933 309
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	250 787 000	244 709 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser - Fastigo		9600	9600

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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	2014	2013
Stomme och grund	100 år	-
Yttertak	20 år	-
Fasader	30 år	-
Fasadmålning	10 år	-
Balkonger/altaner	30 år	-
Fönster/dörrar/portar	20-60 år	-
Stomkompletteringar - föreningens underhållsansvar	15-50 år	-
Stomkompletteringar - medlemmarnas underhållsansvar	50 år	-
Stamledningar VA	50 år	-
Värmesystem	10-50 år	-
Luftbehandlingssystem	20 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	-
Sekundärbyggnader	50 år	-
Dränering	25 år	-
Maskiner	5-10 år	-
Byggnader	-	100 år
Barnstuga	-	20-50 år
Förrådslokaler	-	25 år
Fastighetsförbättringar (10 år)	-	10 år
Fastighetsförbättringar (20 år)	-	20 år
Fastighetsförbättringar (30 år)	-	30 år
Fastighetsförbättringar - trapphusbelysning	-	30 år
Fastighetsförbättringar - gemensamhetslokal	-	15 år
Värmeanläggning - element	-	30 år
Bergvärmeprojekt - rör och radiatorer	-	50 år
Bergvärmeprojekt - värmepump	-	15 år
Bergvärmeprojekt - borrhålen	-	50 år
Värme/kylanläggning	-	10 år
Elanläggning (10 år)	-	10 år
Elanläggning (20 år)	-	20 år
Elanläggning (30 år)	-	30 år

	2014	2013
Ventilation	-	20 år
Garage/parkering	-	20 år
Port/säkerhetsdörr	-	20 år
Bredband	-	10 år
Fasadarbeten	-	10 år
Fasad - målning mot Bygatan	-	10 år
Fasad - målning	-	15 år
Fasader - brädor	-	30 år
Fasad/fasadrenovering	-	25 & 30 år
Balkonger - panelbyte	-	30 år
Tak	-	20 år
Markanläggning	-	25 & 30 år
Maskiner	-	5 & 10 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	19 780 245	19 633 023
	Hyror lokaler	142 072	133 978
	Hyror barnstuga	1 192 594	1 193 315
	Hyror parkering	479 950	495 895
	Hyror garage	362 540	363 940
	Hyror förråd	73 945	73 275
		22 031 346	21 893 426

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	2 400	2 400
	Elintäkter	3 488 616	5 788 634
	Bastu	12 650	14 400
	Gästlägenhet	62 200	40 796
	Fakturerade kostnader	0	16 626
	Öresutjämning	190	271
	Övriga erhållna bidrag	0	600
	Övriga intäkter	28 776	16 084
		3 594 832	5 879 811

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	936 158	875 833
	Fastighetsskötsel beställning	39 403	242 145
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	806 688	1 106 251
	Fastighetsskötsel gård beställning	154 873	45 169
	Snöröjning/sandning	127 932	92 883
	Städning entreprenad	533 817	519 047
	Städning enligt beställning	33 875	29 700
	Mattvätt/Hyrmattor	297 671	244 593
	Sotning	1 002	0
	Myndighetstillsyn	29 305	2 381
	Gård	134 861	63 114
	Serviceavtal	262 928	270 533
	Förbrukningsmateriel	210 533	99 253
	Brandskydd	220 028	18 239
	Fordon	133 769	123 149
		3 922 841	3 732 290
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	50 997	35 736
	Lokaler	0	19 780
	Förskola	213 840	29 604
	Tvättstuga	0	42 900
	Bastu/pool	0	6 600
	Entré/trapphus	3 700	28 686
	Lås	32 253	84 963
	Installationer	59 281	0
	VVS	359 327	264 352
	Värmeanläggning/undercentral	21 937	13 127
	Ventilation	627 414	163 173
	Elinstallationer	488 257	352 967
	Bredband	0	8 988
	Huskropp utvändigt	6 608	0
	Tak	21 641	211 697
	Fasad	25 293	21 838
	Fönster	26 279	0
	Balkonger/altaner	102 101	0
	Mark/gård/utemiljö	58 039	151 501
	Garage/parkering	37 803	85 393
	Skador/klotter/skadegörelse	0	89 872
	Vattenskada	181 130	492 946
		2 315 900	2 104 123
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	6 238 741	5 836 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	3 948 278	4 573 008
	Vatten	1 385 628	1 190 436
	Sophämtning/renhållning	306 164	349 204
	Grovsopor	180 678	152 900
		5 820 748	6 265 548
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	543 797	434 286
	Tomträttsavgäld	35 000	30 000
	Kabel-TV	271 184	265 421
	Bredband	558 420	558 360
		1 408 401	1 288 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	762 990	759 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 992 139	8 313 315
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	43 505	27 442
	Juridiska åtgärder	69 550	131 150
	Hyresförluster	9 533	0
	Övriga förluster	0	6 876
	Revisionsarvode extern revisor	81 368	53 750
	Föreningskostnader	9 613	23 540
	Styrelseomkostnader	9 796	5 170
	Fritids och Trivselkostnader	15 050	7 022
	Studieverksamhet	7 863	22 322
	Förvaltningsarvode	374 585	368 848
	Förvaltningsarvoden övriga	1 020 230	218 425
	Administration	17 932	47 824
	Korttidsinventarier	5 226	2 924
	Konsultarvode	390 578	213 494
	Föreningsavgifter	4 944	5 002
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 750	12 140
	Övriga driftkostnader	1 176	0
		2 073 697	1 145 929

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	305 075	250 200
	Löner	225 943	430 698
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	888	0
	Sociala kostnader	136 708	212 879
	Övriga personalkostnader	43 355	71 867
		711 969	965 644

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	0	527 009
	Stomme och grund	574 062	0
	Yttertak	20 476	0
	Fasader/balkonger	1 334 203	0
	Fönster/dörrar och portar	155 468	0
	Stomkomplettering förening	836 900	0
	Stomkomplettering medlem	147 083	0
	Stamledningar VA	49 028	0
	Värmesystem	2 118 943	0
	Luftbehandlingssystem	107 929	0
	Förbättringar	0	4 622 234
	Fastighetsel inkl. svagström	465 270	0
	Sekundärbyggnader	9 806	0
	Markanläggning	0	104 012
	Utemiljö allmänt	281 808	0
	Maskiner	74 625	74 625
		6 175 600	5 327 879

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 540 204	269 455 584
	Nyanskaffningar	11 811 269	18 084 620
	Utgående anskaffningsvärde	299 351 473	287 540 204
	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	-50 231 335	-44 978 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 100 975	-5 253 254
	Utgående avskrivning enligt plan	-56 332 310	-50 231 335
	Planenligt restvärde vid årets slut	293 019 162	287 308 869
	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 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Fasadbyte	814 348	0
	Gård	393 000	0
		1 207 348	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 834 337	1 834 337
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 834 337	1 834 337
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 643 754	-1 569 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 625	-74 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 718 379	-1 643 753
	Redovisat restvärde vid årets slut	115 958	190 583

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	570 987	0
	Kabel-TV	68 589	67 796
	Tomträttsavgäld	10 000	7 500
	Bredband	140 342	0
	Serviceavtal	20 521	24 830
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	142 132
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	12 750	0
	Snöröjning/sandning	90 000	0
		913 189	242 258

Not 13	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		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
	S:a bundet eget kapital	56 319 544	0	0	56 319 544
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-9 001 449	0	-553 790	-8 447 659
	Årets resultat	-4 518 838	-4 518 838	553 790	-553 790
	S:a ansamlad förlust	-13 520 287	-4 518 838	0	-9 001 449
	S:a eget kapital	42 799 257	-4 518 838	0	47 318 095

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,070 %	6 212 106	6 397 542	Rörligt
SEB	1,950 %	4 321 000	4 321 000	2015-08-28
Swedbank	3,140 %	7 784 733	7 819 241	2015-06-25
SEB	3,430 %	2 000 000	2 000 000	2015-02-28
SEB	1,850 %	1 000 000	1 000 000	2015-07-28
SEB	3,070 %	2 275 000	2 325 000	2015-07-28
SEB	1,460 %	1 000 000	1 000 000	2016-10-28
SEB	1,380 %	15 549 828	15 889 728	2016-09-28
SEB	2,880 %	5 000 000	5 000 000	2015-11-28
SEB	2,940 %	2 500 000	2 500 000	2015-01-28
SEB	2,710 %	1 990 000	1 990 000	2015-01-28
Swedbank	3,140 %	10 284 695	10 284 695	2015-06-25
SEB	3,070 %	3 000 000	3 000 000	2015-07-28
SEB	1,380 %	7 000 000	7 000 000	2016-09-28
SEB	1,380 %	10 000 000	10 000 000	2016-09-28
SEB	1,370 %	15 000 000	15 000 000	2016-10-28
SEB	2,710 %	7 500 000	7 500 000	2015-01-28
SEB	2,950 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-28
SEB	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2015-01-28
SEB	2,810 %	7 000 000	7 000 000	2015-03-28
SEB	1,400 %	5 000 000	5 000 000	2015-12-28
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	2,040 %	23 250 000	23 250 000	2019-06-27
SBAB	2,960 %	23 250 000	23 250 000	2016-09-05
SBAB	3,080 %	7 500 000	7 500 000	2016-06-15
SBAB	3,210 %	7 465 650	7 493 400	2016-10-12
SBAB	2,750 %	2 000 000	0	2024-09-13
SBAB	1,110 %	5 000 000	0	2015-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		249 383 012	243 020 606	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-639 000	-609 844	
		248 744 012	242 410 762	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 246 188 012 kr. Dock kommer nya krediter att tas upp för kommande investeringar.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	12 300	0
El	443 721	427 498
Sophämtning	10 281	3 415
Extern revisor	74 000	65 000
Löner	29 120	39 465
Arvoden	0	75 000
Sociala avgifter	9 100	27 560
Ränta	612 089	643 264
Snöröjning/sandning	57 360	0
Konsultarvoden	0	4 538
Reparationer	103 018	18 598
Periodiskt underhåll	0	341 304
Juridiska åtgärder	0	1 200
SPP/Tjänstepension	25 846	0
Investering gård	393 000	0
Avgifter och hyror	1 470 125	1 972 905
	3 239 960	3 619 747

Styrelsens underskrifter


SALTSJÖBADEN den 28/4 2015




Mathias Ridal
Ordförande




Gerd Erlefjord
Ledamot




Jonas Gustafsson
Ledamot




Gunvor Haals
Ledamot



Stefan Hallonkvist
Ledamot

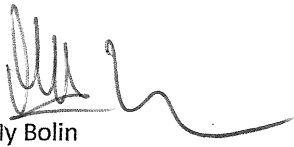


Ann Mari Hjorth
Ledamot

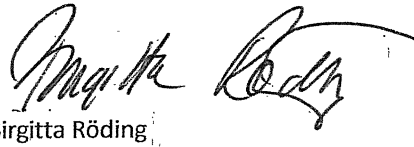


Tanja Raassina
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2015



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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

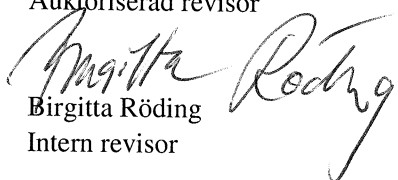
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjöbaden den

29/4-2015


My Bolin

Auktoriserad revisor


Birgitta Röding

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	20 222 014	19 780 245	20 072 914
Hyror lokaler	145 772	142 072	162 000
Hyror barnstuga	1 360 700	1 192 594	1 400 000
Hyror parkering	502 000	479 950	505 000
Hyror garage	379 000	362 540	360 000
Hyror förråd	72 000	73 945	75 000
Bredbandsintäkter	2 400	2 400	3 000
Elintäkter	3 219 000	3 488 616	5 612 145
Bastu	12 000	12 650	15 500
Gästlägenhet	40 500	62 200	40 000
Öresutjämning	0	190	0
Övriga intäkter	14 000	28 776	5 000
	25 969 386	25 626 178	28 250 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-936 158	-853 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-39 403	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-260 000	-806 688	-1 106 250
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-154 873	-50 000
Snöröjning/sandning	-300 000	-127 932	-60 000
Städning entreprenad	-549 600	-533 817	-534 500
Städning enligt beställning	-20 000	-33 875	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-167 200	-297 671	-285 000
Sotning	-10 000	-1 002	0
Myndighetstillsyn	-10 000	-29 305	-3 000
Garage	-20 000	0	0
Gård	-52 000	-134 861	-52 000
Serviceavtal	-217 325	-262 928	-285 000
Förbrukningsmateriel	-90 000	-210 533	-100 000
Störningsjour och larm	-20 400	0	0
Brandskydd	-11 000	-220 028	-10 000
Fordon	-60 000	-133 769	-125 000
	-1 907 525	-3 922 841	-3 543 750

Reparationer			
Brf Lägenheter	-165 000	-50 997	-35 000
Lokaler	0	0	-10 000
Förskola	-100 000	-213 840	-40 000
Tvättstuga	-60 000	0	-50 000
Källare	0	0	-5 000
Bastu/pool	0	0	-8 000
Entré/trapphus	0	-3 700	-40 000
Lås	-60 000	-32 253	-90 000
Installationer	0	-59 281	0
VVS	-300 000	-359 327	-250 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-21 937	-70 000
Ventilation	-275 000	-627 414	-160 000
Elinstallationer	-220 000	-488 257	-245 000
Bredband	0	0	-10 000
Huskropp utvändigt	0	-6 608	0
Tak	-180 000	-21 641	-5 000
Fasad	0	-25 293	-12 000
Fönster	-156 000	-26 279	0
Balkonger/altaner	-30 000	-102 101	0
Mark/gård/utemiljö	-90 000	-58 039	-150 000
Garage/parkering	-30 000	-37 803	-60 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	-5 000
Vattenskada	-300 000	-181 130	-400 000
	-1 976 000	-2 315 900	-1 645 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 710 455	-3 948 278	-4 811 479
Vatten	-1 519 515	-1 385 628	-1 291 000
Sophämtning/renhållning	-300 000	-306 164	-350 000
Grovsopor	-163 310	-180 678	-150 000
	-6 693 280	-5 820 748	-6 602 479
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-575 277	-543 797	-543 797
Tomträttsavgäld	-40 000	-35 000	-30 000
Kabel-TV	-275 250	-271 184	-310 000
Bredband	-558 360	-558 420	-560 000
	-1 448 887	-1 408 401	-1 443 797
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-775 000	-762 990	-760 372
	-775 000	-762 990	-760 372
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-5 000	0	0
Tele och datakommunikation	-36 000	-43 505	-25 000
Juridiska åtgärder	-74 000	-69 550	-70 000
Hysesförluster	0	-9 533	0
Revisionsarvode extern revisor	-74 000	-81 368	-85 000
Föreningskostnader	-35 000	-9 613	-15 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-9 796	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-15 050	-3 000
Studieverksamhet	-5 000	-7 863	-25 000
Förvaltningsarvode	-400 000	-374 585	-370 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 020 230	-751 100
Administration	-40 000	-17 932	-50 000
Korttidsinventarier	-50 000	-5 226	-5 000
Konsultarvode	-150 000	-390 578	-60 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 944	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-15 000	-12 750	-13 000
Övriga driftskostnader	0	-1 176	-3 000
	-909 000	-2 073 697	-1 490 100

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-693 000	0	0
Styrelsearvode	-232 400	-227 600	-227 600
Revisionsarvode arvoderad	-14 525	-15 225	-13 000
Övriga arvoden	-100 000	-62 250	-100 000
Tjänstemän	-488 000	-225 943	-473 112
Bilersättning skattefri	0	-888	-5 000
SPP/Tjänstepension	-100 600	-25 846	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-352 000	-129 988	-115 000
Löneskatt	-1 800	-6 270	-5 000
FORA	-3 000	-450	0
Övriga personalkostnader	-18 000	-17 509	-5 000
	-2 003 325	-711 969	-983 712
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-527 000
Stomme och grund	-574 000	-574 062	0
Yttertak	-20 000	-20 476	0
Fasader/balkonger	-1 827 000	-1 334 203	0
Fönster/dörrar och portar	-155 000	-155 468	0
Stomkomplettering förening	-886 000	-836 900	0
Stomkomplettering medlem	-147 000	-147 083	0
Stamledningar VA	-49 000	-49 028	0
Värmesystem	-2 119 000	-2 118 943	0
Luftbehandlingssystem	-25 000	-107 929	0
Förbättringar	0	0	-4 778 000
Fastighetsel inkl. svagström	-549 000	-465 270	0
Sekundärbyggnader	-10 000	-9 806	0
Markanläggning	0	0	-92 000
Utemiljö allmänt	-427 000	-281 808	0
Maskiner	-75 000	-74 625	-75 000
	-6 863 000	-6 175 600	-5 472 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-22 576 017	-23 192 145	-21 941 210
RÖRELSERESULTAT	3 393 369	2 434 032	6 309 349
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 600	49 829	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 210	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 147	0
Låneräntor	-7 261 348	-6 858 506	-7 039 224
Ränta checkräkning	0	0	-25 000
Övriga räntekostnader	0	-6 135	-5 000
Övriga finansiella kostnader	0	-141 415	0
	-7 255 748	-6 952 870	-7 059 224
RESULTAT	-3 862 379	-4 518 838	-749 875

Investeringar på ca 10 785 000 kr kommer att göras under år 2015. Dessa kommer till största delen att finansieras genom upptagande av nya lån. I budgeten har hänsyn tagits till detta genom ökade avskrivnings och räntekostnader.