

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Jens Storberget	Ordförande	from 2021-08-24
Michel Vis	Ordförande	tom 2021-08-24
Eva Bouveng	Ledamot	tom 2021-08-24
Fredrik Ek	Ledamot	from 2021-08-24
Gerd Erlefjord	Ledamot	
Per Forsmark	Ledamot	from 2021-08-24
Jonas Gustafsson	Ledamot	tom 2021-02-28
Gunvor Haals	Ledamot	
Antoine Hamzo	Ledamot	tom 2021-08-24
Christa Schober	Ledamot	
Mona Sydow Bäckman	Ledamot	from 2021-08-24

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunvor Haals, Christa Schober, Jens Storberget och Mona Sydow Bäckman.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

My Bolin
Birgitta Röding
Birgitta Husén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Balansen HB

Valberedning

Birgitta Rende
Mirja Robin
Gösta Wallerius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-24.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-13. Extra stämma med anledning av personval till styrelse och valberedning.

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 Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med vattenburen distribution. Under kalla perioder kompletterat med el.

Byggnadsår och ytor

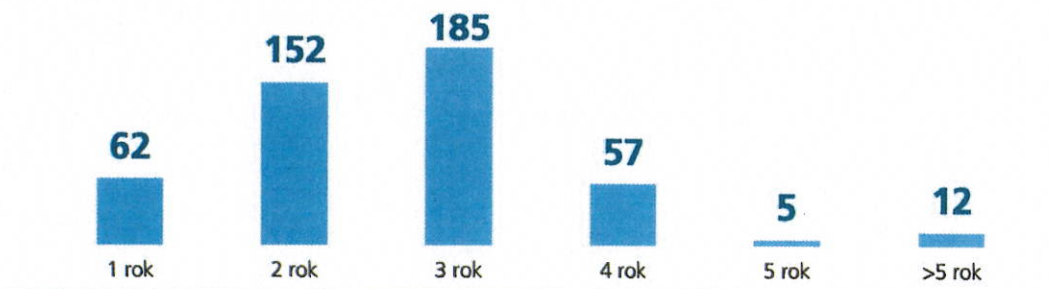
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 37 175 m², varav 34 063 m² utgör boyta och 3 112 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 471 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



M

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
20001 P3 Brf lokal/förråd	23 m ²	tills vidare
20002 Lokal Ljv 5	14 m ²	tills vidare
20003 T3	21 m ²	tills vidare
20004 Lokal Ljv 99	100 m ²	tills vidare
20005 Förskola Ljv 3	1 134 m ²	2019-2024
20006 Lokal Ljv 5	25 m ²	tills vidare
20007 Agården Brf förråd	20 m ²	tills vidare
20008 P3 Lokal/förråd	122 m ²	tills vidare
20009 Lokal/förråd	81 m ²	tills vidare
20010 P3 Lokal/förråd	50 m ²	tills vidare
20011 P3 Lokal/förråd	111 m ²	tills vidare
20012 P3 Lokal/förråd	89 m ²	tills vidare
20013 P3 Lokal/förråd	40 m ²	tills vidare
20014 P3 Lokal/förråd	9 m ²	tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torkskåp bytta	2021	Tvättstuga 1, 2, 3
Takfläktar	2021	Gård A och L bytta.
Reparation och underhåll av undercentraler för värme och varmvatten. Gård H, K, M	2021	Fortlöpande.
Garagen har sopats och tvättats	2021	
Golvård i samtliga trapphus	2021	
Bumpers har köpts in för placering längs bygatan	2021	
Åtta nya körsbärsträd har planterats	2021	
Föreningslokalen inkl köket har målats och fräschats upp, nya möbler inhandlats	2021	
3 nya kärl för matavfall har placerats ut.	2021	
Byte av balkongdörrar	2021	30st balkongdörrar utbytta
Bytt ut rörböjar i förrådsutrymmen i källare	2021	fortlöpande
OVK i lägenheterna. Ej helt avslutad pga Covid-19	2021	Fortlöpande
Visst förbättringsmålari har utförts på A-gården.	2021	
Syllbyte	2021	Gård C lgh 28-29, D lgh 32-33
Viss renovering av Lusthuset har gjorts.	2021	

M

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte förskolan	2022	
Syllbyte 3 huslängor	2022	
Utbyte av balkong/altandörrar	2022	fortlöpande
Fortsatt underhåll av undercentraler	2022	fortlöpande
Byte av resterande stamböjar i källarutrymmen	2022	
Fortsätta installera Fresh80 tilluftsdon	2022	
Sopa garagen samt måla	2022	
Fortsatt onläggning av takpapp samt isolering	2022-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Kabel TV	Tele2
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trappstädning	Di-Ma's AB
Entrémattor	CWS
Service tvättstugor	Entema
Grovsopphantering	Recycling i Stockholm samt SUEZ
Parkeringskontroll	Parkeringservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsei	IMD system och tjänster
Bolander & Co	Försäkringsmäklare
Dafo Brand	Brandsläckare
It-leverantör, hård- och mjukvara till kontoret.	Asedo AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2021 arbetat aktivt med ekonomin och dragit fördel av det låga ränteläget. Lånen har omförhandlats kontinuerligt och föreningen har därmed minskat sina räntekostnader med 485.767 kronor under året. Inga nya lån har tagits under 2021.

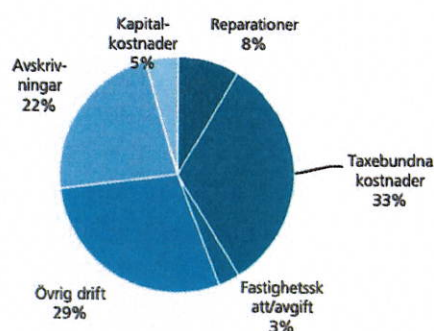
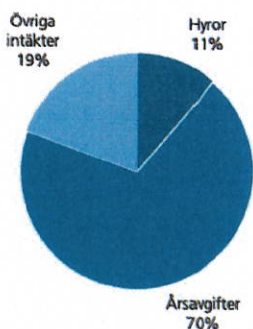
Bostadsrättföreningens likviditet har varit god under 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 485 600	11 225 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	30 606 251	26 809 276
Finansiella intäkter	21 033	26 179
Minskning kortfristiga fordringar	0	911 328
Ökning av kortfristiga skulder	2 241 400	853 605
	32 868 684	28 600 387
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	20 502 032	15 785 152
Finansiella kostnader	1 275 951	1 547 616
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 677 730	8 465 518
Ökning av kortfristiga fordringar	2 045 197	0
Minskning av långfristiga skulder	580 000	5 541 526
	29 080 910	31 339 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 273 374	8 485 600
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 787 774	-2 739 425

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av Corona-pandemin har styrelsen vidtagit åtgärder för att begränsa påverkan på föreningens verksamhet. Tex har kontoret varit stängt för besök på onsdagskvällar, föreningslokalen och lusthuset har hållits stängda. Styrelsemötena har delvis hållits digitalt.

Avtalet med Ownit omförhandlat till ett lägre pris/månad.

Samtliga trapphus har tömts på privata tillhörigheter.

Avtalet med Fastighetsägarna omförhandlat.

Kontroll och besiktning av samtliga tak har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 471 st
Överlåtelse under året: 54 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 22 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 596
Tillkommande medlemmar: 78
Avgående medlemmar: 67
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 607

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	623	624	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	112	112	112	112
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 856	6 873	7 036	7 207
Elkostnad/m ² totalyta	167	76	138	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	31	46	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	42	61	60
Soliditet (%)	20	19	18	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 556	3 117	1 160	4 317
Nettoomsättning (tkr)	30 391	26 658	29 396	29 836

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 34 063 m² bostäder och 3 112 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 553 354	0	0	5 553 354
Uppskrivningsfond	50 000 000	0	0	50 000 000
Upplåtelseavgifter	766 190	0	0	766 190
S:a bundet eget kapital	56 319 544	0	0	56 319 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-272 210	0	3 116 977	-3 389 187
Årets resultat	2 556 252	2 556 252	-3 116 977	3 116 976
S:a fritt eget kapital	2 284 041	2 556 252	0	-272 210
S:a eget kapital	58 603 585	2 556 252	0	56 047 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 556 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-272 211
summa balanserat resultat	2 284 041

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

2 284 041

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	30 391 380	26 658 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 871	150 782
Summa rörelseintäkter		30 606 251	26 809 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-16 098 457	-11 553 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 940 889	-2 654 054
Personalkostnader	Not 6	-1 462 686	-1 577 101
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 293 049	-6 385 710
Summa rörelsekostnader		-26 795 081	-22 170 863
RÖRELSERESULTAT		3 811 170	4 638 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 033	26 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 275 951	-1 547 616
Summa finansiella poster		-1 254 918	-1 521 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 556 252	3 116 976
ÅRETS RESULTAT		2 556 252	3 116 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	283 119 848	284 808 628
Pågående byggnation	Not 9	15 741	0
Maskiner	Not 10	390 263	332 543
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		283 525 851	285 141 171
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 300	5 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		283 531 151	285 146 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		142 973	79 413
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 440 539	2 874 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 174 634	2 191 586
Summa kortfristiga fordringar		6 758 147	5 145 901
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 939 799	5 719 074
Summa kassa och bank		9 939 799	5 719 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 697 946	10 864 975
SUMMA TILLGÅNGAR		300 229 097	296 011 446

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
Summa bundet eget kapital		56 319 544	56 319 544
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-272 210	-3 389 187
Årets resultat		2 556 252	3 116 976
Summa ansamlad förlust		2 284 041	-272 210
SUMMA EGET KAPITAL		58 603 585	56 047 334
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	29 438 474	159 255 000
Summa långfristiga skulder		29 438 474	159 255 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	204 100 174	74 863 648
Leverantörsskulder		3 491 406	1 945 983
Skatteskulder		62 683	64 873
Övriga skulder		356 947	690 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 175 828	3 143 877
Summa kortfristiga skulder		212 187 038	80 709 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 229 097	296 011 446

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasader	30 år	30 år
Fasadmålning	10 år	10 år
Balkonger/altaner	30 år	30 år
Fönster/dörrar/portar	20-60 år	20-60 år
Stomkompletteringar - föreningens underhållsansvar	15-50 år	15-50 år
Stomkomplettering - medlemmens underhållsansvar	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10-50 år	10-50 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	10-50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Dränering	25 år	25 år
Passersystem	20 år	20 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	21 230 559	21 224 309
	Hyror lokaler	191 804	191 804
	Hyror barnstuga	1 604 428	1 400 000
	Hyror parkering moms	91 002	109 061
	Hyror parkering	850 213	799 275
	Hyror garage	590 550	566 175
	Hyror förråd	124 354	127 560
	Hysesrabatt	-200 000	0
	Elintäkter	3 861 792	0
	Elintäkter moms	1 936 656	2 117 077
	Elintäkter rörliga	10 765	12 999
	Gemensamhetslokal	0	1 800
	Avgift andrahandsuthyrning	56 622	61 031
	Gästlägenhet	42 600	47 400
	Öresutjämnning	35	3
		30 391 380	26 658 494
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	30 735	78 529
	Fakturerade kostnader moms	0	7 355
	Övriga erhållna bidrag	0	17 187
	Försäkringsersättning	149 726	0
	Övriga intäkter	34 411	47 711
		214 871	150 782

M

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 259	149 934
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	42 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	227 788	57 565
	Snöröjning/sandning	511 978	119 211
	Städning entreprenad	1 081 233	485 818
	Städning enligt beställning	0	738
	Mattvätt/Hyrmattor	149 163	117 767
	Sotning	3 665	4 708
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	673 750
	Gemensamma utrymmen	45 775	0
	Garage/parkering	69 208	0
	Gård	71 750	65 000
	Serviceavtal	57 609	162 472
	Förbrukningsmateriel	49 029	51 612
	Störningsjour och larm	42 117	81 891
	Brandskydd	0	7 510
	Fordon	17 423	23 869
		2 341 997	2 043 845
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	999	167
	Brf Lägenheter	0	7 149
	Lokaler	150 332	61 978
	Förskola	76 572	100 114
	Gemensamma utrymmen	0	15 281
	Tvättstuga	74 889	61 137
	Sophantering/återvinning	0	23 225
	Entré/trapphus	109 114	0
	Lås	4 460	50 998
	VVS	145 033	61 007
	Värmeanläggning/undercentral	172 280	685 804
	Ventilation	242 763	168 869
	Elinstallationer	15 233	15 762
	Huskropp utvändigt	36 634	5 737
	Tak	22 419	0
	Fönster	2 453	3 530
	Balkonger/altaner	0	3 156
	Mark/gård/utemiljö	11 150	102 803
	Garage/parkering	56 453	125 689
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 513
	Vattenskada	1 244 287	817 829
		2 365 071	2 312 748
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	96 485	0
		96 485	0

M

Taxebundna kostnader		
El	6 226 624	2 823 120
Vatten	1 866 690	1 154 581
Sophämtning/renhållning	882 501	634 812
Grovsopor	130 057	347 803
	9 105 873	4 960 316
Övriga driftkostnader		
Försäkring	450 300	528 628
Tomträttsavgäld	40 000	40 000
Kabel-TV	314 018	303 851
Bredband	569 196	559 548
	1 373 514	1 432 027
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	815 517	805 061
TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 098 457	11 553 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	2 268	2 370
	Tele- och datakommunikation	7 003	13 510
	Juridiska åtgärder	400 901	129 906
	Inkassering avgift/hyra	9 297	8 100
	Hysesförluster	0	931
	Revisionsarvode extern revisor	50 000	39 800
	Föreningskostnader	21 138	137 567
	Styrelseomkostnader	0	6 750
	Fritids- och trivselkostnader	829	0
	Studieverksamhet	0	875
	Förvaltningsarvode	397 584	385 352
	Förvaltningsarvoden övriga	1 985 010	1 821 728
	Administration	31 906	48 992
	Korttidsinventarier	0	37 494
	Konsultarvode	7 500	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	13 492	6 959
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 510	13 270
		2 940 889	2 654 054

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	537 352	523 400
	Löner	500 211	608 905
	Sociala kostnader	256 186	279 333
	Uttagsskatt	149 400	141 109
	Övriga personalkostnader	19 537	24 354
		1 462 686	1 577 101

M

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Yttertak K3	81 420	6 785
	Fasader/balkonger K3	1 942 294	2 071 286
	Fönster/dörrar och portar K3	112 986	184 265
	Stomkomplettering förening K3	706 523	716 944
	Stamledningar VA K3	16 925	15 994
	Värmesystem K3	2 020 658	2 017 562
	Luftbehandlingssystem K3	19 169	43 753
	Förbättringar	24 206	24 206
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	80 146	171 535
	Sekundärbyggnader K3	8 500	8 500
	Utemiljö allmänt K3	656 342	504 432
	Maskiner	49 818	46 386
		6 293 049	6 385 710
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	331 559 452	322 940 864
	Nyanskaffningar	4 554 451	8 618 588
	Utgående anskaffningsvärde	336 113 903	331 559 452
	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	-96 750 824	-90 411 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 243 231	-6 339 324
	Utgående avskrivning enligt plan	-102 994 055	-96 750 824
	Planenligt restvärde vid årets slut	283 119 848	284 808 628
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	314 185 000	314 185 000
	Taxeringsvärde mark	191 356 000	191 356 000
		505 541 000	505 541 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	493 000 000	493 000 000
	Lokaler	12 541 000	12 541 000
		505 541 000	505 541 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	15 741	0
	Pågående om- och tillbyggnad	0	0
		15 741	0

M

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 905 318	1 775 060
	Nyanskaffningar	107 538	130 258
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 012 856	1 905 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 572 775	-1 526 389
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 818	-46 386
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 622 593	-1 572 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	390 263	332 543
Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	380 615	380 615
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	380 615	380 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-380 615	-380 615
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-380 615	-380 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	106 965	108 376
	Klientmedel hos SBC	2 333 574	2 766 526
		2 440 539	2 874 902

47

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	459 366	440 864
	Kabel-TV	79 212	76 961
	Tomträttsavgäld	10 000	10 000
	Bredband	111 627	139 887
	Serviceavtal	2 044	16 114
	Elintäkter	3 498 695	1 450 690
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	13 690	13 530
	Snöröjning/sandning	0	7 491
	Parkeringsintäkter	0	36 049
		4 174 634	2 191 586

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Nordea	0,350 %	9 983 000	10 083 000	2022-08-18
SBAB	0,440 %	27 663 474	27 888 474	2023-01-10
SBAB	0,280 %	6 500 000	6 500 000	2022-05-04
SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
Nordea	0,680 %	23 250 000	23 250 000	2022-06-15
SBAB	0,500 %	19 000 000	19 000 000	2022-08-09
Nordea	0,330 %	18 052 174	18 052 174	2022-06-16
Nordea	0,380 %	15 000 000	15 000 000	2022-09-21
SEB	1,000 %	0	4 500 000	Löst
SBAB	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
SBAB	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
SBAB	0,500 %	23 250 000	23 250 000	2022-08-09
Nordea	0,330 %	7 500 000	7 500 000	2022-06-16
SBAB	0,500 %	13 340 000	13 595 000	2022-10-11
SBAB	0,500 %	17 000 000	17 000 000	2022-10-11
Nordea	0,340 %	4 500 000	0	2022-03-29
Summa skulder till kreditinstitut		233 538 648	234 118 648	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-204 100 174	-74 863 648	
		29 438 474	159 255 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 231 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

17

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	269 630 600	268 735 600

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	1 532 738	485 135
	Extern revisor	41 700	41 000
	Sociala avgifter	15 020	39 119
	Ränta	211 769	127 194
	Avgifter och hyror	2 204 306	2 310 416
	Semesterlöneskuld	47 804	124 506
	Snöröjning	122 491	3 550
	Vattenskada	0	7 431
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 938
	VVS	0	1 588
		4 175 828	3 143 877

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

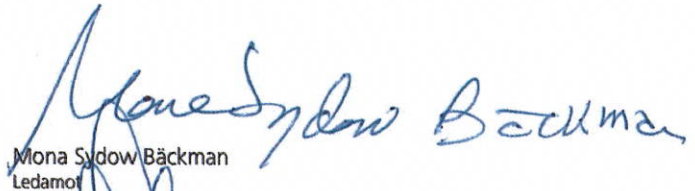
17

Styrelsens underskrifter

Nacka den 17/5 2022



Jens Storberget
Ordförande



Mona Sydow Bäckman
Ledamot



Christa Schober
Ledamot



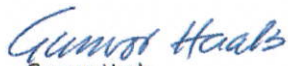
Fredrik Ek
Ledamot



Gerd Erlefjord
Ledamot

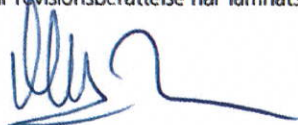


Per Forsmark
Ledamot

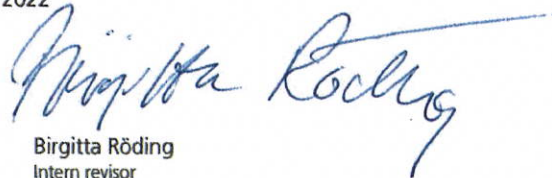


Gunvor Haals
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2022



My Bolin
Extern revisor



Birgitta Röding
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnade den 17 maj 2022.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskårsberget 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vi upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljuskårsberget 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

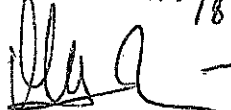
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

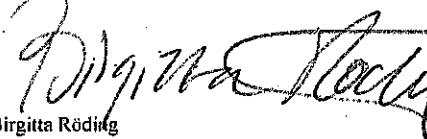
betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust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

Stockholm den 22/8-2022



My Bolin

Auktoriserad revisor



Birgitta Röding

Lekmannarevisor

Likviditetsbudget 2022

INTÄKTER

Arsavgifter oh hyror

Arsavgifter	21 870 000
Hyra lokaler	192 000
Hyra förskola	1 604 000
Hyra parkering moms	100 000
Hyror parkering	850 000
Hyror garage	580 000
Hyror förråd	125 000
	25 321 000

Övriga rörelseintäkter

Elintäkter	5 605 572
Gemensamhetslokal	12 000
Avgift andrahandsuthyrning	55 000
Gästlägenhet	40 000
Övriga intäkter	12 000
	5 724 572

Ränteintäkter

Ränteintäkter	12 500
	12 500

Sparkontot

Uttag från sparkontot	4 883 830
	4 883 830

SUMMA INTÄKTER **35 941 402**

KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	475 000
Snöröjning/sandning	400 000
Städning entreprenad	550 000
Städning enligt beställning	100 000
Mattvätt/hyrmattor	115 000
Sotning	3 500
OVK	65 000
Myndighetstillsyn	15 000
Garage	85 000
Gårdskassor	78 000
Serviceavtal	270 000
Förbrukningsmaterial	50 000

Störningsjour och larm	28 000
Brandskydd	11 000
Fordon	0
	2 260 500

Reparationer

Hyreslägenhet/gästlägenhet	2 000
Lokaler	100 000
Förskola	40 000
Tvättstuga	100 000
Sophantering	45 000
Entré/trapphus	100 000
Lås	50 000
VVS	75 000
Värmeanläggning/undercentraler	170 000
Ventilation	300 000
Elinstallationer	105 000
Huskropp utvändigt	30 000
Tak	25 000
Fasad	0
Fönster	242 500
Mark/gård/utemiljö	0
Garage/parkering	0
Skador/klotter/skadegörelse	0
Vattenskada	500 000
	1 884 500

Periodiskt underhåll

Förskola	2 500 000
Bastu	150 000
VVS	275 000
Värmeanläggning/undercentraler	900 000
Tak	7 500 000
Mark/gård/utemiljö	3 000 000
	14 325 000

Taxebundna kostnader

Ei	5 600 139
Vatten	2 060 000
Sophämtning	906 100
Grovsopor	160 000
	8 726 239

Övriga driftskostnader

Försäkring	481 300
Tomträttsavgäld	40 000
Kabel-TV	305 000
Bredband	447 000
	1 273 300

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	802 000
	802 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	2 000
Tele- och datakommunikation	75 000
Juridiska åtgärder	400 000
Inkassering avgifter	9 000
Arvode extern revisor	80 000
Föreningskostnader	45 000
Styrelseomkostnader	40 000
Fritids- och trivselkostnader	4 000
Studieverksamhet	2 500
Förvaltningsarvode	405 000
Förvaltningsarvoden övriga	1 800 000
Administration	30 000
Korttidsinventarier	5 000
Konsultarvode	40 000
Tidningar, facklitteratur	2 000
Föreningsavgifter	14 000
Bostadsrätterna	14 000
Övriga driftskostnader	30 000
	2 997 500

Personalkostnader

Lön anställda	661 107
Styrelsearvoden	522 000
Revisorsarvode, arvoderad	17 050
Övriga arvoden	100 000
Bilersättning	0
SPP Tjänstepension	16 000
Arbetsgivaravgifter	203 000
Löneskatt	12 000
Uttagsskatt	145 000
FORA	33 000
Övriga personalkostnader	14 000
	1 723 157

Räntekostnader

<u>Räntekostnader</u>	<u>1 172 000</u>
	1 172 000

Amortering

<u>Amortering</u>	<u>1 000 000</u>
	1 000 000

SUMMA KOSTNADER	36 164 196
------------------------	-------------------