

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ljuskärrsberget 1





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Michel Vis	Ordförande	
Eva Dahlström Bouveng	Ledamot	
Gerd Erlefjord	Ledamot	
Jonas Gustafsson	Ledamot	
Gunvor Haals	Ledamot	
Antoine Hamzo	Ledamot	Fr.o.m. 2019-06-04
Foad Kahrobaee	Ledamot	T.o.m. 2019-06-04
Christa Schober	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

My Bolin	Ordinarie Extern	Balansen HB
Birgitta Röding	Ordinarie Intern	
Birgitta Husén	Suppleant Intern	

### Valberedning

Stefan Gripe  
Mirja Robin  
Gösta Wallerius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-04-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TATTBY 7:1	1972, friköpt 2012	Nacka
TATTBY 7:2	1974, tomträtt	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

### Byggnadsår och ytor

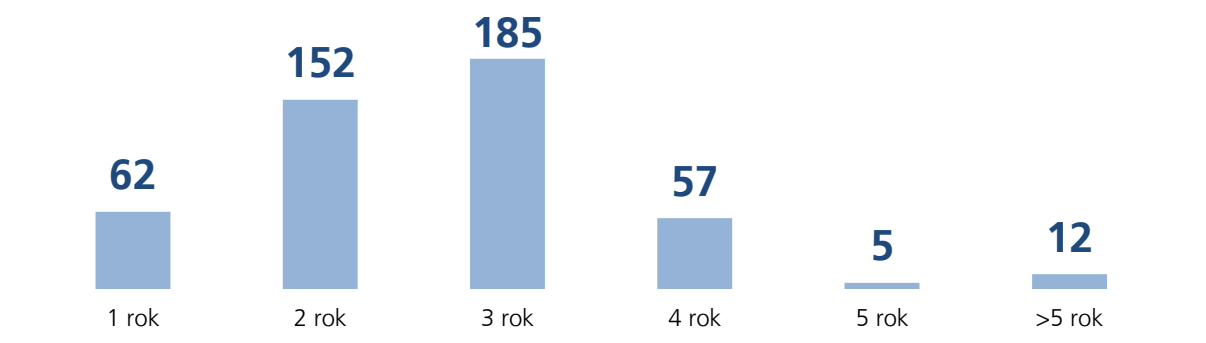
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 37 175 m<sup>2</sup>, varav 34 063 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 112 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Bastu	Fn stängd
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattningslägenhet	2 st
Övrigt	Tre tvättstugor och ett fastighetskontor
Snickarbod	Stängd 2018

#### **Byggnadernas tekniska status**

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny ventilation Ljuskärrsv 5	2019	
Nytt låssystem för tvättstugor och garage	2019	
Renoverat panel Tvättstuga 1	2019	
Viss upprustning av förskolans utemiljö	2019	
Ny grovtvättmaskin Tvättstuga 2	2019	
Förbättrad utomhusbelysning	2019	
Ny lekplats Körsbärsparken	2019	
Elladdare installerade	2019	
Bytt ut liggande stammar i källare	2019 - 2020	
Besiktning av tak	2018 - 2019	
Montering av tilluftsdon i lgh för optimering av ventilation	2010	Pågår fortlöpande
Byte av balkongdörrar	2009	Pågår fortlöpande
Dränering kring utsatta hus/lägen	2005	Pågår fortlöpande, Lägenheter med lukt- och fuktproblem

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tre utomhustrappor	2019-2024	J och K
Fasadbyte förskolan	2020	
Stängsel runt del av förskolan	2020	
Flytt av sopkärl till Ljuskärrsvägen	2020	
Avsluta OVK i lägenheter	2020	
Utredning av tätskikt garage	2020	
Byte av städleverantör	2020	
Målning av fasader 1 gård	2020	
Ny hemsida	2020	
Fasadbyte Tvättstuga 2 och Tvättstuga 3	2020	
Bytt till LED-lampor längs bygatan	2020	
Upprustning av planteringar	2020	Vid vändplan P1 och P2
Båtparken	2020	
Byte av balkongdörrar	2020	Fortlöpande enligt plan
Byte av tak samt isolering på en gård inkl förråds- och balkongtak	2020	Fortlöpande
Ny panel runt P1	2020	
Upprustning av gemensamhetslokalen, kontoret och entrén	2021	Ljuskärrsvägen 5
Bokningssystem i samtliga tvättstugor	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Kabel TV	ComHem
Elavtal	Telge Energi AB, Nacka Energi AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trappstädning	Olsson städ & konsult AB
Entrémattor	Clean Step
Service tvättstugor	Entema
Grovsophantering	Recycling i Stockholm samt SUEZ
Parkeringskontroll	Parkeringservice Svenska AB
Tillsyn service el-ställverk	EKAB AB
Bergvärmeanläggning	Enstar AB
Avläsning av lägenhetsel	Techem Sverige AB
Kopiator	Ricoh
Söderberg och Partners	Försäkringar
Dafo Brand	Brandsläckare

### Föreningens ekonomi

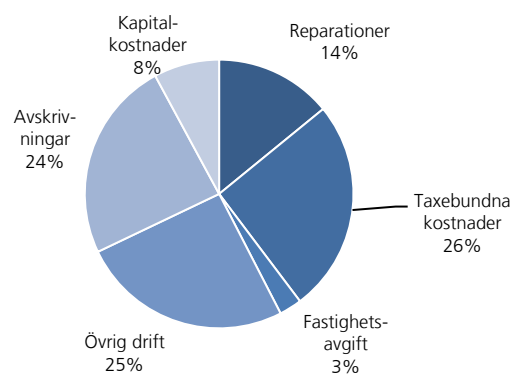
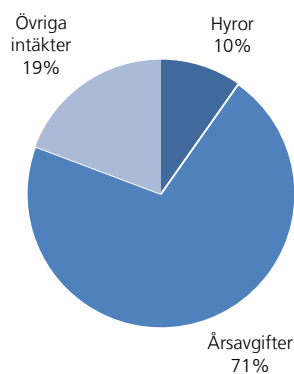
Bostadsrättsföreningen har under 2019 arbetat aktivt med ekonomin och dragit fördel av det låga ränteläget. Lånen har omförhandlats kontinuerligt och föreningen har därmed minskat sina räntekostnader med 687.693 kr. Inga nya lån tar tagits under 2019 däremot har ett lån i Nordea på 5 353 530 kr lösts i sin helhet.

Bostadsrättsföreningens likviditet har varit god under hela 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 548 886</b>	<b>13 818 669</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	29 934 909	30 434 514
Finansiella intäkter	33 519	51 565
Minskning kortfristiga fordringar	244 119	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 076 210
	<b>30 212 547</b>	<b>31 562 288</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	19 576 801	17 099 839
Finansiella kostnader	2 269 668	2 217 795
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 557 445	1 941 191
Ökning av kortfristiga fordringar	0	447 809
Minskning av långfristiga skulder	5 825 362	11 125 436
Minskning av kortfristiga skulder	1 307 134	0
	<b>31 536 409</b>	<b>32 832 070</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 225 025</b>	<b>12 548 886</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 323 862</b>	<b>-1 269 782</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energikartläggning med anledning av den gemensamma elförbrukningen.
- Medlemsmöten, el och utemiljö samt glöggmingel.
- Nytt hyresavtal och ny hyresgäst förskolan.
- Nya stadgar.
- Nytt avtal med Ownit inkl nya routrar.
- Fastighetsförsäkringen. Ny försäkringsmäklare.
- Underhållsplan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 471 st  
Överlåtelser under året: 44 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 603  
Tillkommande medlemmar: 59  
Avgående medlemmar: 59  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 603

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	622	622	615
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 036	7 194	7 520	7 802
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	140	113	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	47	43	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	60	68	93
Soliditet (%)	18	17	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 160	4 317	3 014	1 269
Nettoomsättning (tkr)	29 396	29 836	28 253	27 796

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 34 063 m<sup>2</sup> bostäder och 3 112 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 319 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 319 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 549 583	0	4 317 491	-8 867 074
Årets resultat	1 160 396	1 160 396	-4 317 491	4 317 491
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 389 187</b>	<b>1 160 396</b>	<b>0</b>	<b>-4 549 583</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 930 357</b>	<b>1 160 396</b>	<b>0</b>	<b>51 769 961</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 160 396
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 549 583
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 389 187</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 389 187</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	29 395 667	29 836 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	539 242	598 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 934 909</b>	<b>30 434 514</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-15 318 040	-12 944 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 402 685	-2 020 050
Personalkostnader	Not 6	-1 856 075	-2 135 688
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 961 564	-6 850 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 538 365</b>	<b>-23 950 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 396 544</b>	<b>6 483 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 519	51 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 269 668	-2 217 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 236 148</b>	<b>-2 166 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 160 396</b>	<b>4 317 491</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 160 396</b>	<b>4 317 491</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	282 529 364	287 116 145
Pågående byggnation	Not 9	283 328	121 641
Maskiner	Not 10	248 671	227 696
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>283 061 363</b>	<b>287 465 482</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 300	5 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>283 066 663</b>	<b>287 470 782</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		116 969	666
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 647 501	2 721 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 058 092	3 437 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 822 562</b>	<b>6 158 789</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 693 166	9 924 920
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 693 166</b>	<b>9 924 920</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 515 727</b>	<b>16 083 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>297 582 391</b>	<b>303 554 491</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 319 544</b>	<b>56 319 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 549 583	-8 867 074
Årets resultat		1 160 396	4 317 491
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 389 187</b>	<b>-4 549 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 930 357</b>	<b>51 769 961</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	239 021 646	244 860 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>239 021 646</b>	<b>244 860 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	638 528	625 436
Leverantörsskulder		1 587 297	1 908 950
Skatteskulder		38 673	0
Övriga skulder		366 708	441 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 999 181	3 949 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 630 387</b>	<b>6 924 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>297 582 391</b>	<b>303 554 491</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i 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.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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.



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	21 244 467	21 238 635
	Hyror lokaler	191 804	191 804
	Hyror barnstuga	1 116 532	1 401 258
	Hyror parkering moms	117 033	121 694
	Hyror parkering	799 550	783 595
	Hyror garage	570 675	583 200
	Hyror förråd	129 985	126 475
	Elintäkter	5 080 390	5 212 440
	Elintäkter rörliga	1 235	0
	Bastu	0	-2 175
	Gemensamhetslokal	7 200	900
	Avgift andrahandsuthyrning	54 260	90 722
	Gästlägenhet	82 500	87 600
	Öresutjämning	36	17
		<b>29 395 667</b>	<b>29 836 166</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	107 285	12 509
	Övriga erhållna bidrag	153 414	0
	Försäkringsersättning	242 665	371 732
	Övriga intäkter	35 878	214 107
		<b>539 242</b>	<b>598 348</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 333
	Fastighetskötsel gård beställning	43 301	24 886
	Snöröjning/sandning	290 158	325 927
	Städning entreprenad	544 307	543 667
	Städning enligt beställning	36 163	0
	Mattvätt/Hyrmattor	122 652	108 451
	Sotning	2 788	3 942
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 838	203 119
	Myndighetstillsyn	15 468	16 138
	Gemensamma utrymmen	118	0
	Garage	0	27 500
	Sophantering	0	17 250
	Gård	35 055	88 346
	Serviceavtal	212 655	162 481
	Förbrukningsmateriel	69 963	78 721
	Störningsjour och larm	11 615	2 453
	Brandskydd	49 570	7 801
	Fordon	98 518	89 286
		<b>1 564 169</b>	<b>1 703 301</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	8 197	0
	Brf Lägenheter	17 382	0
	Lokaler	3 640	0
	Förskola	51 860	13 423
	Tvättstuga	33 314	90 491
	Sophantering/återvinning	4 669	0
	Källare	7 063	0
	Entré/trapphus	9 923	0
	Lås	-376	79 873
	VVS	52 138	75 812
	Värmeanläggning/undercentral	134 287	114 353
	Ventilation	79 753	145 618
	Elinstallationer	41 946	35 382
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	42 135
	Huskropp utvändigt	18 330	16 054
	Tak	6 888	0
	Fönster	0	2 825
	Balkonger/altaner	0	3 252
	Mark/gård/utemiljö	32 656	12 058
	Garage/parkering	55 817	81 705
	Skador/klotter/skadegörelse	178 199	0
	Vattenskada	3 303 532	889 050
		<b>4 039 218</b>	<b>1 602 031</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	106 400	0
		<b>106 400</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	5 126 479	5 211 422
	Vatten	1 695 023	1 768 013
	Sophämtning/renhållning	373 089	229 535
	Grovsopor	154 131	178 325
		<b>7 348 722</b>	<b>7 387 295</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	584 913	576 560
	Självrisk	0	97 100
	Tomträttsavgäld	40 000	40 000
	Kabel-TV	296 586	290 231
	Bredband	561 301	558 360
		<b>1 482 800</b>	<b>1 562 251</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>776 731</b>	<b>689 224</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>15 318 040</b>	<b>12 944 102</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	11 642	7 800
	Tele- och datakommunikation	22 580	30 484
	Juridiska åtgärder	132 788	123 945
	Inkassering avgift/hyra	8 925	6 375
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	46 500	47 250
	Föreningskostnader	35 077	20 499
	Styrelseomkostnader	833	3 606
	Fritids- och trivselkostnader	5 950	5 127
	Förvaltningsarvode	379 402	367 764
	Förvaltningsarvoden övriga	1 400 408	1 309 122
	Administration	36 716	42 608
	Korttidsinventarier	13 476	0
	Konsultarvode	281 250	36 119
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	13 497	6 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 010	12 750
		<b>2 402 685</b>	<b>2 020 050</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	450 800	442 500
	Internrevisor	16 100	15 625
	Övriga arvoden	36 000	29 500
	Löner	763 178	915 461
	Sociala kostnader	379 893	464 472
	Uttagsskatt	190 390	233 867
	Övriga personalkostnader	19 714	34 262
		<b>1 856 075</b>	<b>2 135 688</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Fasader/balkonger K3	2 045 114	2 044 280
	Fönster/dörrar och portar K3	173 246	157 819
	Stomkomplettering förening K3	785 213	777 467
	Stomkomplettering medlem K3	147 083	147 083
	Stamledning VA K3	49 028	49 028
	Värmesystem K3	2 096 007	2 096 006
	Luftbehandlingssystem K3	35 764	24 582
	Förbättringar	24 206	2 017
	Fastighetsel inkl. svagström K3	500 521	497 171
	Sekundärbyggnader K3	18 305	9 806
	Utemiljö allmänt K3	482 896	442 365
	Maskiner	30 119	29 268
		<b>6 961 564</b>	<b>6 850 953</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	320 596 200	318 776 650
	Omklassificering från pågående byggnation	121 641	0
	Årets nyanskaffningar	2 223 023	1 819 550
	Årets avyttringar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>322 940 864</b>	<b>320 596 200</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	50 000 000	50 000 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-83 480 055	-76 658 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 931 445	-6 821 686
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-90 411 500</b>	<b>-83 480 055</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>282 529 364</b>	<b>287 116 145</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	314 185 000	269 907 000
	Taxeringsvärde mark	191 356 000	115 909 000
		<b>505 541 000</b>	<b>385 816 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	493 000 000	380 000 000
	Lokaler	12 541 000	5 816 000
		<b>505 541 000</b>	<b>385 816 000</b>

<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	121 641	0
	Nyanskaffningar	283 328	121 641
	Omklassificering till Byggnad	-121 641	0
		<b>283 328</b>	<b>121 641</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 723 966	1 723 966
	Nyanskaffningar	51 094	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 775 060</b>	<b>1 723 966</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 496 270	-1 467 003
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 119	-29 267
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 526 389</b>	<b>-1 496 270</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>248 671</b>	<b>227 696</b>
<b>Not 11</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	380 615	380 615
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>380 615</b>	<b>380 615</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-380 615	-380 615
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-380 615</b>	<b>-380 615</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>



<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	82 207	8 465
	Skattefordran	0	43 913
	Klientmedel hos SBC	2 531 859	2 623 967
	Fordringar	33 435	44 748
		<b>2 647 501</b>	<b>2 721 093</b>

<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	525 214	581 491
	Kabel-TV	75 959	74 132
	Tomträttsavgäld	0	10 000
	Bredband	139 887	139 590
	Serviceavtal	16 022	31 418
	Elintäkter	2 280 249	2 567 631
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	13 270	13 010
	Snöröjning/sandning	7 491	14 662
	Fordon	0	5 096
		<b>3 058 092</b>	<b>3 437 030</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,000 %	0	23 250 000	2019-06-27
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
SEB	1,010 %	15 000 000	15 000 000	2020-10-28
SEB	0,990 %	4 500 000	4 500 000	2020-03-28
Nordea	0,000 %	0	5 470 362	2018-12-30
SBAB	0,940 %	27 990 000	27 990 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,150 %	5 000 000	5 000 000	2020-03-04
SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
Nordea	0,490 %	18 052 174	18 052 174	2021-06-28
Nordea	0,540 %	7 500 000	7 500 000	2021-06-18
SBAB	1,000 %	6 500 000	6 500 000	2020-05-04
Nordea	0,000 %	0	14 190 000	2019-09-30
Nordea	0,000 %	0	17 000 000	2019-09-30
SBAB	0,500 %	19 000 000	19 000 000	2022-08-09
Nordea	0,370 %	10 183 000	10 283 000	2021-08-18
Nordea	0,680 %	23 250 000	0	2022-06-15
SBAB	0,500 %	13 935 000	0	2022-10-11
SBAB	0,500 %	17 000 000	0	2022-10-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>239 660 174</b>	<b>245 485 536</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-638 528	-625 436	
		<b>239 021 646</b>	<b>244 860 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 236 960 174 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	268 735 600	268 735 600

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	502 420	633 214
	Extern revisor	41 000	41 000
	Förutbetalda intäkter	0	75 000
	Sociala avgifter	35 690	64 600
	Ränta	127 282	219 221
	Avgifter och hyror	2 137 469	2 467 803
	Administration	0	766
	Semesterlöneskuld	113 592	191 209
	Snöröjning	0	41 000
	Vattenskada	0	12 100
	OVK	0	203 119
	Vattenskador	20 252	0
	Värmeanläggning/undercentral	21 476	0
		<b>2 999 181</b>	<b>3 949 031</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Se planerat underhåll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

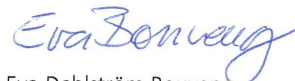
## Styrelsens underskrifter

---

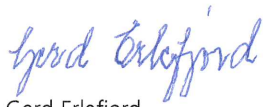
SALTSJÖBADEN den 14 / 5 2020



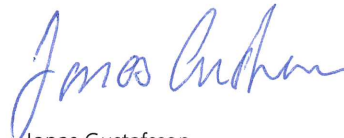
Michel Vis  
Ordförande



Eva Dahlström Bouveng  
Ledamot



Gerd Erlefjord  
Ledamot



Jonas Gustafsson  
Ledamot



Gunvor Haals  
Ledamot



Antoine Hamzo  
Ledamot

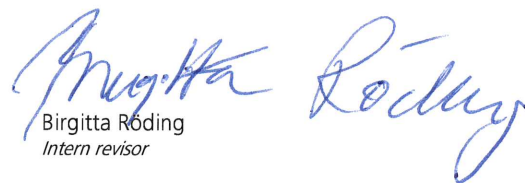


Christa Schober  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



My Bolin  
Auktoriserad revisor



Birgitta Röding  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### 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.

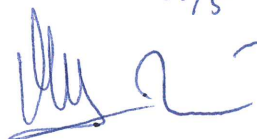
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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

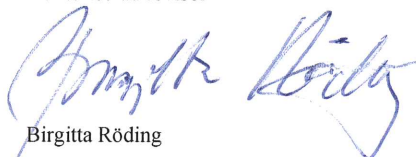
betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust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

Stockholm den 26/5-2020



My Bolin

Auktoriserad revisor



Birgitta Röding

Lekmannarevisor

## Likviditetsbudget 2020

### INTÄKTER

#### Årsavgifter oh hyror

Årsavgifter	21 233 088
Hyra lokaler	191 880
Hyra förskola	1 400 000
Hyra parkering moms	140 000
Hyor parkering	792 000
Hyor garage	575 400
Hyor förråd	126 000
	<hr/>
	24 458 368

#### Övriga rörelseintäkter

Elintäkter	5 605 572
Gemensamhetslokal	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	61 490
Gästlägenhet	90 300
Fakturerade kostnader	64 371
Övriga intäkter	12 000
	<hr/>
	<b>5 842 733</b>

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter	30 000
	<hr/>
	<b>30 000</b>

**SUMMA INTÄKTER** **30 331 101**

### KOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	70 000
Snöröjning/sandning	250 000
Städning entreprenad	535 000
Städning enligt beställning	50 880
Mattvätt/hyrmattor	107 470
Sotning	4 000
OVK	675 000
Myndighetstillsyn	20 000
Gårdskassor	65 000
Serviceavtal	171 140
Förbrukningsmaterial	50 400
Störningsjour och larm	14 400
Brandskydd	6 000
Fordon	58 500
	<hr/>
	<b>2 077 790</b>

## Reparationer

Hyreslägenhet/gästlägenhet	5 000
Förskola	120 000
Tvättstuga	50 000
Sophantering	275 000
Entré/trapphus	2 000
VVS	776 500
Värmeanläggning/undercentraler	779 500
Ventilation	524 500
Elinstallationer	60 000
Huskropp utvändigt	20 000
Tak	20 000
Fasad	465 000
Fönster	343 750
Mark/gård/utemiljö	90 000
Skador/klotter/skadegörelse	20 000
Vattenskada	300 000
	<b>3 851 250</b>

## Periodiskt underhåll

Förskola	1 000 000
Tvättstuga	712 500
Installationer (Båtparken)	800 000
Tak	1 602 500
Mark/gård/utemiljö	2 475 690
Utemiljö	160 000
Staket/stängsel	200 000
Garage/parkering	50 000
	<b>7 000 690</b>

## Taxebunda kostnader

El	5 600 139
Vatten	1 800 000
Sophämtning	444 000
Grovsopor	180 000
	<b>8 024 139</b>

## Övriga driftskostnader

Försäkring	588 491
Tomträttsavgäld	40 000
Kabel-TV	300 000
Bredband	558 360
	<b>1 486 851</b>

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	777 200
	<b>777 200</b>

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	3 000
Tele- och datakommunikation	30 000
Juridiska åtgärder	200 000
Arvode extern revisor	50 000
Föreningskostnader	38 125
Styrelseomkostnader	15 000
Fritids- och trivselkostnader	4 000
Studieverksamhet	2 500
Förvaltningsarvode	410 000
Förvaltningsarvoden övriga	1 965 000
Administration	31 475
Korttidsinventarier	38 000
Konsultarvode	40 000
Tidningar, facklitteratur	5 220
Föreningsavgifter	14 000
Bostadsrätterna	13 000
	<b>2 859 320</b>

### Personalkostnader

Lön anställda	620 705
Styrelsearvoden	501 000
Revisorsarvode, arvoderad	16 700
Övriga arvoden	100 000
Bilersättning	750
SPP Tjänstepension	15 500
Arbetsgivaravgifter	345 000
Löneskatt	7 505
Uttagsskatt	155 000
FORA	36 000
Övriga personalkostnader	10 000
	<b>1 808 160</b>

### Räntekostnader

Räntekostnader	1 682 836
	<b>1 682 836</b>

### Amortering

Amortering	640 000
	<b>640 000</b>

**SUMMA KOSTNADER** **30 208 236**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)