

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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.
- En ny underhållsplan kommer tas fram under 2023.
- Fortsatta underhåll i form av takomläggningar och utbyte av undercentraler är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas 2024.

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
David Eiderbrant	Ledamot
Fredrik Ek	Ledamot
Per Forsmark	Ledamot
Cecilia Rende	Ledamot
Mona Sydow Bäckman	Ledamot
Susanne Vestergren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Birgitta Rende
Gösta Wallerius
Hans Östergren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheten Nacka Tattby 7:1 ägs av föreningen sedan år 2012. Fastigheten Nacka Tattby 7:2 är upplåts med tomträtt

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

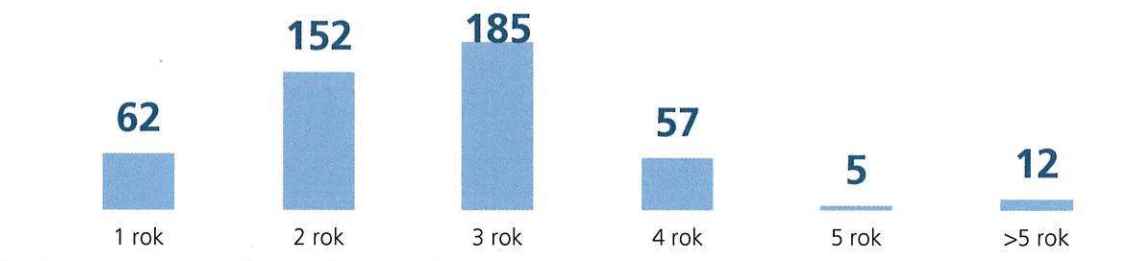
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 52 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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:



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	Öppnade november 2022
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. En ny underhållsplan kommer tas fram under 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takomläggning och fasadbyte förskolan	2022	
Takomläggning 5 gårdar (B-F)	2022	A-gården bytt tidigare år
Takomläggning tvättstuga 3	2022	
Ny belysningsarmatur Bygatan	2022	
Reparation och underhåll av undercentraler för värme	2022	D-gården
Byte av balkongdörrar	2022	Ca 20 st utbytta
Renovering bastu med digitalt bokningssystem	2022	
Ny ugn och frys till Förskolan	2022	
Bytt rörböjare i förrådsutrymmen källare	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt takomläggning	2023-2025	Gård G-H under 2023
Utbyte av balkong/altandörrar	2023	Fortlöpande
Fortsatt underhåll av undercentraler	2023	Två gårdar
Undersökning el-försörjning och el-förbrukning	2023	
Ta fram ny underhållsplan	2023	Befintlig ej rimlig
Digitalt bokningssystem till alla tvättstugor	2023	
Fler el-laddstationer på parkeringsplatser	2023	20 st under 2023
Förbättring av utemiljön	2023	Flera olika delar

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. HSB f o m t o m 2022-09-01
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 lägenhetsel	IMD system och tjänster
Bolander & Co	Försäkringsmäklare
Dafo Brand	Brandsläckare
IT-leverantör, hård- och mjukvara till kontoret.	Asedo AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna. HSB fr o m 2022-09-01

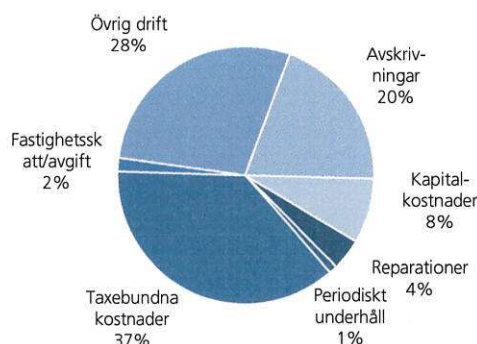
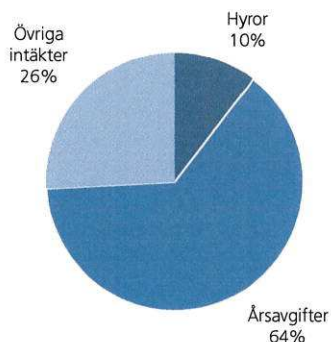
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 273 374	8 485 600
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	34 302 890	30 606 251
Finansiella intäkter	54 067	21 033
Ökning av kortfristiga skulder	1 503 441	2 241 400
	35 860 397	32 868 684
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	23 167 822	20 502 032
Finansiella kostnader	2 629 637	1 275 951
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 289 992	4 677 730
Ökning av kortfristiga fordringar	1 403 162	2 045 197
Minskning av långfristiga skulder	845 000	580 000
	37 335 613	29 080 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 798 158	12 273 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 475 216	3 787 774

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat ny Fastighetsförvaltning, Fastighetsskötsel, Drift och Drift utemiljö med start 1 september 2022 hos HSB.

Utöver det upphandlades även ekonomisk förvaltning som trädde i kraft 1 januari 2023.

Anställda trädgårdsmästaren sades upp och avslutade sin anställning 30 december 2022.

Det förändrade världsläget har inneburit väsentligt ökade räntekostnader för föreningen, vilket delvis begränsat ett antal planerade åtgärder under senare delen av 2022. Styrelsen har strategiskt fördelat räntorna till olika bindningstider och även lagt vissa lån på rörlig ränta. Detta i syfte att ha ett så stabilt läge över ekonomin som möjligt.

Förskolan har fått ny panel samt omlagt tak. Tvättstuga 3 har fått omlagt tak Gårdarna B-F har fått omlagt tak. Digitalt bokningssystem har installerats i Tvättstuga 1 (mellersta). Bastun har renoverats och invigts under senhösten, även möjligt att boka denna digitalt. Beställt entreprenad för utökning av laddstolpar i garaget.

Till belysningen av Bygatan har nya stolparmaturer installerats.

Förhandlingar med Nacka kommun om övertagande av tunnel till golfbanan har inletts.

Föreningen firade 50 år den 20 augusti med festligheter för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 471 st

Överlåtelse under året: 36 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 607

Tillkommande medlemmar: 61

Avgående medlemmar: 59

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 609

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	623	623	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	112	112	112	112
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 831	6 856	6 873	7 036
Elkostnad/m ² totalyta	240	167	76	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	50	31	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	34	42	61
Soliditet (%)	20	20	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 197	2 556	3 117	1 160
Nettoomsättning (tkr)	34 148	30 391	26 658	29 396

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	2 284 041	0	2 556 252	-272 210
Årets resultat	2 197 017	2 197 017	-2 556 252	2 556 252
S:a fritt eget kapital	4 481 058	2 197 017	0	2 284 041
S:a eget kapital	60 800 602	2 197 017	0	58 603 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 197 017
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 284 042
summa balanserat resultat	4 481 059

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 481 059
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	34 147 703	30 391 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 187	214 871
Summa rörelseintäkter		34 302 890	30 606 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-17 100 389	-16 098 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 431 139	-2 940 889
Personalkostnader	Not 6	-1 636 294	-1 462 686
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 362 481	-6 293 049
Summa rörelsekostnader		-29 530 302	-26 795 081
RÖRELSERESULTAT		4 772 588	3 811 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 067	21 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 629 637	-1 275 951
Summa finansiella poster		-2 575 571	-1 254 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 197 017	2 556 252
ÅRETS RESULTAT		2 197 017	2 556 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	285 965 767	283 119 848
Pågående byggnation	Not 9	0	15 741
Maskiner	Not 10	331 483	390 263
Inventarier	Not 11	156 113	0
Summa materiella anläggningstillgångar		286 453 363	283 525 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 300	5 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 300	5 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		286 458 663	283 531 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93 927	142 973
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	424 559	2 440 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	5 696 485	4 174 634
Summa kortfristiga fordringar		6 214 972	6 758 147
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 410 920	9 939 799
Summa kassa och bank		10 410 920	9 939 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 625 892	16 697 946
SUMMA TILLGÅNGAR		303 084 555	300 229 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 284 041	-272 210
Årets resultat		2 197 017	2 556 252
Summa fritt eget kapital		4 481 058	2 284 041
SUMMA EGET KAPITAL		60 800 602	58 603 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	152 158 000	29 438 474
Summa långfristiga skulder		152 158 000	29 438 474
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	80 535 648	204 100 174
Leverantörsskulder		3 454 285	3 491 406
Skatteskulder		6 463	62 683
Övriga skulder		165 407	356 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 964 149	4 175 828
Summa kortfristiga skulder		90 125 953	212 187 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 084 555	300 229 097

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.

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	2022	2021
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	Fullt avskriven	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	10 år	10 år
Dränering	25 år	25 år
Passersystem	20 år	20 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	21 868 532	21 230 559
	Hyror lokaler momspliktiga	2 000	0
	Hyror lokaler	190 404	191 804
	Hyror barnstuga	1 649 518	1 604 428
	Hyror parkering moms	202 437	91 002
	Hyror parkering	835 175	850 213
	Hyror garage	571 350	590 550
	Hyror förråd	122 840	124 354
	Hysesrabatt	-225	-200 000
	Elintäkter	5 736 507	3 861 792
	Elintäkter moms	2 781 816	1 936 656
	Elintäkter rörliga	0	10 765
	Överlåtelse/pantsättning	85 974	0
	Avgift andrahandsuthyrning	28 087	56 622
	Gästlägenhet	73 200	42 600
	Öresutjämning	88	35
		34 147 703	30 391 380

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	62 555	30 735
	Övriga erhållna bidrag	7 585	0
	Försäkringsersättning	0	149 726
	Återbäring försäkringsbolag	63 250	0
	Övriga intäkter	21 797	34 411
		155 187	214 871

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 525	15 259
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 275	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	180 511	227 788
	Snöröjning/sandning	572 990	511 978
	Städning entreprenad	578 096	1 081 233
	Städning enligt beställning	1 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	150 947	149 163
	Sotning	6 670	3 665
	Myndighetstillsyn	19 847	0
	Gemensamma utrymmen	0	45 775
	Garage/parkering	3 163	69 208
	Gård	89 751	71 750
	Serviceavtal	46 113	57 609
	Förbrukningsmateriel	26 500	49 029
	Störningsjour och larm	70 438	42 117
	Brandskydd	18 423	0
	Fordon	47 428	17 423
		1 822 551	2 341 997
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	999
	Lokaler	8 811	150 332
	Förskola	26 848	76 572
	Tvättstuga	50 235	74 889
	Entré/trapphus	23 750	109 114
	Lås	13 551	4 460
	VVS	26 717	145 033
	Värmeanläggning/undercentral	181 761	172 280
	Ventilation	151 049	242 763
	Elinstallationer	111 033	15 233
	Huskropp utvändigt	0	36 634
	Tak	0	22 419
	Fönster	10 150	2 453
	Mark/gård/utemiljö	5 603	11 150
	Garage/parkering	112 224	56 453
	Vattenskada	535 942	1 244 287
		1 257 674	2 365 071
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	5 625	0
	Värmeanläggning	277 667	0
	Mark/gård/utemiljö	0	96 485
	Garage/parkering	54 188	0
		337 480	96 485

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	8 935 197	6 226 624
	Vatten	1 931 390	1 866 690
	Sophämtning/renhållning	785 290	882 501
	Grovsopor	216 586	130 057
		11 868 462	9 105 873
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	463 420	450 300
	Tomträttsavgäld	40 000	40 000
	Kabel-TV	316 907	314 018
	Bredband	446 508	569 196
		1 266 835	1 373 514
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	547 387	815 517
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	17 100 389	16 098 457

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	2 795	2 268
	Tele- och datakommunikation	153 104	7 003
	Juridiska åtgärder	34 275	400 901
	Inkassering avgift/hyra	21 902	9 297
	Hyresförluster	481	0
	Revisionsarvode extern revisor	77 500	50 000
	Föreningskostnader	67 175	21 138
	Styrelseomkostnader	10 140	0
	Fritids- och trivselkostnader	19 171	829
	Förvaltningsarvode	406 329	397 584
	Förvaltningsarvoden övriga	3 297 717	1 985 010
	Administration	178 786	31 906
	Korttidsinventarier	10 985	0
	Konsultarvode	122 647	7 500
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	14 441	13 492
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 690	13 510
		4 431 139	2 940 889

* Posten förvaltningsarvoden övriga. Under 4 månader (september 2022 till december 2022) hade vi inlett fastighetsförvaltning med vår nya förvaltare men betalade även för den avgående.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	555 855	537 352
	Löner	591 875	500 211
	Kostnadsersättningar	222	0
	Sociala kostnader	338 093	256 186
	Uttagsskatt	128 967	149 400
	Övriga personalkostnader	21 282	19 537
		1 636 294	1 462 686

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	574 062	574 062
	Yttertak K3	81 420	81 420
	Fasader/balkonger K3	1 766 779	1 942 294
	Fönster/dörrar och portar K3	137 457	112 986
	Stomkomplettering förening K3	755 074	706 523
	Stamledningar VA K3	28 430	16 925
	Värmesystem K3	2 154 494	2 020 658
	Luftbehandlingssystem K3	19 169	19 169
	Förbättringar	24 206	24 206
	Fastighetsel inkl. svagström K3	80 145	80 146
	Sekundärbyggnader K3	8 500	8 500
	Utemiljö allmänt K3	660 726	656 342
	Maskiner	58 780	49 818
	Inventarier	13 239	0
		6 362 481	6 293 049

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	336 113 903	331 559 452
	Nyanskaffningar	9 136 381	4 554 451
	Utgående anskaffningsvärde	345 250 284	336 113 903
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	50 000 000	50 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	50 000 000	50 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-102 994 055	-96 750 824
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 290 462	-6 243 231
	Utgående avskrivning enligt plan	-109 284 517	-102 994 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 965 767	283 119 848
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	143 186 220	143 186 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	409 949 000	314 185 000
	Taxeringsvärde mark	221 356 000	191 356 000
		631 305 000	505 541 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	625 000 000	493 000 000
	Lokaler	6 305 000	12 541 000
		631 305 000	505 541 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	15 741
	Pågående om- och tillbyggnad	0	0
		0	15 741
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 012 856	1 905 318
	Nyanskaffningar	0	107 538
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 012 856	2 012 856
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 622 594	-1 572 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 780	-49 818
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 681 374	-1 622 593
	Redovisat restvärde vid årets slut	331 483	390 263

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	380 615	380 615
	Nyanskaffningar	169 353	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	549 968	380 615
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-380 615	-380 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 239	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-393 854	-380 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	156 114	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
		5 300	5 300

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11	106 965
	Momsavräkning	32 379	0
	Klientmedel hos SBC	391 540	2 333 574
	Räntekonto hos SBC	629	0
		424 559	2 440 539

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	459 366
	Kabel-TV	87 238	79 212
	Tomträttsavgäld	10 000	10 000
	Bredband	112 622	111 627
	Serviceavtal	3 337	2 044
	Elintäkter	4 678 707	3 498 695
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	13 870	13 690
	Förvaltningsarvoden övriga	749 610	0
	Parkeringsintäkter	41 102	0
		5 696 486	4 174 634

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,440 %	27 363 474	27 663 474	2023-01-10
SBAB	0,000 %	0	6 500 000	Löst
SBAB	2,750 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-13
SBAB	0,000 %	0	19 000 000	Löst
SBAB	3,810 %	53 250 000	0	2025-09-10
SBAB	0,000 %	0	23 250 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	23 250 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	23 250 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	13 340 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	17 000 000	Löst
SBAB	3,810 %	50 408 000	0	2027-11-12
SBAB	3,780 %	46 500 000	0	2026-11-12
Nordea	2,900 %	23 250 000	23 250 000	2023-06-15
Nordea	0,000 %	0	15 000 000	Löst
Nordea	2,920 %	17 922 174	18 052 174	2023-06-19
Nordea	2,920 %	7 500 000	7 500 000	2023-06-19
Nordea	0,000 %	0	9 983 000	Löst
Nordea	2,100 %	4 500 000	4 500 000	2023-04-04
Summa skulder till kreditinstitut		232 693 648	233 538 648	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 535 648	-204 100 174	
		152 158 000	29 438 474	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 231 393 648 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	269 630 600	269 630 600

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Städning entreprenad	43 681	0
El	1 968 832	1 532 738
Extern revisor	60 000	41 700
Löner	27 000	0
Sociala avgifter	20 184	15 020
Ränta	1 091 149	211 769
Avgifter och hyror	2 450 125	2 204 306
Semesterlöneskuld	37 240	47 804
Snöröjning	80 828	122 491
Pågående om- och tillbyggnad	137 296	0
Förvaltningsarvoden övriga	12 156	0
Vattenskada	18 750	0
Tvättstuga	16 908	0
	5 964 149	4 175 828

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga kommentarer

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

Jens Storberget
Ordförande

Karl David Eiderbrant
Ledamot

Carl Fredrik Ek
Ledamot

Per Forsmark
Ledamot

Anna Cecilia Charlotta Rende
Ledamot

Mona Bäckman Sydow
Ledamot

Maria Susanne Vestergren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

My Bolin
Extern 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 2022. 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 2022 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. 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 revisorssed 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 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. Risker 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, förfalskning, 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 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 Ljuskärrsberget 1 för år 2022 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 revisorssed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

My Bolin
Auktoriserad revisor

Birgitta Röding
Förtroendevald revisor