



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÄTTVIKTAREN 27

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Lättviktaren 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna bli finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som grundar sig på 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 verkar enligt självkostnadsprincipen och resultaten kan variera över åren beroende på åtgärder.

- Årsavgifterna justerades fr o m 230101 med 30% för att täcka de ökade kostnaderna för krediter (fastighetslån) samt ökade kostnader för el och energi. Detta var i linje med förväntningarna från förvaltningsberättelsen från stämman 2022.

- Föreningens budget och fastighetslån bevakades noggrant under första halvan av 2023 och denna bevakning och analys som grund fattades beslut om ytterligare höjning av föreningens avgifter fr o m 231001 med 20%.

- Denna höjning har säkrat betalningsförmåga och balans i ekonomin sedan dess och ändringar av avgiften under resterande del av 2024.

- Räntan på fastighetslånen bevakas och analyseras löpande och eventuellt beslut om att låsa räntan på en långsiktigt fördelaktig nivå kommer att förberedas under andra halvan av 2024.

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren dock diskuteras utökad belysning och möjlighet till laddningsinfrastruktur för fordon på fastighetens baksida vilket kan leda till behov av en något utökad budget.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket.

Lägenheterna tillträdes årsskiftet 2015/2016.

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

Styrelsen

250504-240513:

Viktor Wålin	Ordförande
Dasara Hoxha	Ledamot
Kenneth Johansson	Ledamot
Filip Mortensson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit månadsvisa (12 st) oftast protokollförda sammanträden.

Revisor

Charles Malmberg	Ordinarie, Intern
------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. Årsstämma 2023 är planerad och kallad till 230513.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

- Fastighetsbeteckning: Lättviktaren 27
- Förvärv: 2015
- Säte: Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret och fastighetens byggår är 2015. Upplåtna lägenheter tillträdde vid årsskiftet 2015/2016.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 858 kvadratmeter, varav 858 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Till föreningens fastighet hör 5 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Under våren och hösten 2023 genomfördes i styrelsens regi en gårdsstädning och rensning av rabatter och dräneringsledningar på fastighetens fram- och baksida. Detta är ett återkommande behov där alla föreningens medlemmars insats behövs framöver.

Under våren 2024 upphandlades ett gemensamt avtal ang bredband med Telia som väsentligt sänkte medlemmarnas kostnad för uppkoppling. Planen är att istället lägga denna kostnad på avgiften och/men möjligen finns utrymme att behålla avgifterna på befintlig nivå givet att kostnaderna för fastighetslånet framöver minskar. Beslut kommer att fattas under andra halvan av 2024.

Förvaltning

Från och med den 1 augusti 2017 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetskötsel.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Figo Städ AB. Vinterunderhåll skötts behovsstyrt Figo Städ AB.

Föreningens stadgar ses över under första halvåret 2023 för att möta en uppsättning nya krav från bostadsrättslagstiftningen.

Avgifter och överlåtelse

Under 2023 har årsavgifterna höjts vid två tillfällen som kommenteras enligt ovan. Parkeringsavgifter oförändrade. Under 2023 har 1 bostadsrätter bytt ägare

Framtida underhåll

Styrelsen planerar fortsatt vissa projekt för att förbättra trivselnivån runt omkring fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	892	640	651	641	639
Resultat efter finansiella poster	-501	-406	-475	-338	-314
Soliditet (%)	75,6	75,9	76,3	76,8	76,9
Årsavgift/kvm yta (kr)	1 015	716	716	716	716
Lån/ kvm yta (kr)	13 191	13 200	13 212	12 988	12 991
Elkostnad/kvm yta (kr)	76	47	39	36	40
Värmekostnad/kvm yta (kr)	131	110	120	106	114
Vattenkostnad/kvm yta (kr)	92	75	69	64	61
Sparande/kvm yta (kr)	-131	-21	26	54	82
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	2	1	1	1
Energikostnad/kvm yta (kr)	299	232	228	207	215
Räntekänslighet (%)	13	18	18	18	0
Kapitalkostnader/kvm yta (kr)	580	220	107	101	88

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 858 kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 380 000	390 000	330 282	-3 137 551	-406 015	36 556 716
Avsättning till fond för yttre underhåll			61 200	-61 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-406 015	406 015	0
Årets resultat					-500 706	-500 706
Belopp vid årets utgång	39 380 000	390 000	391 482	-3 604 766	-500 706	36 056 010

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 604 767
Årets resultat	-500 706
	-4 105 473

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	61 200
I ny räkning överföres	-4 166 673
	-4 105 473

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	891 825	640 135
Övriga rörelseintäkter		4 408	57 139
Summa rörelseintäkter		896 233	697 274
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-404 343	-419 482
Övriga externa kostnader	4	-106 735	-77 029
Arvoden och personalkostnader	5	0	-30 142
Avskrivningar av materiella tillgångar	6	-388 161	-388 161
Summa rörelsekostnader		-899 239	-914 814
Rörelseresultat		-3 006	-217 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 854	-188 491
Summa finansiella poster		-497 700	-188 475
Resultat efter finansiella poster		-500 706	-406 015
Resultat före skatt		-500 706	-406 015
Årets resultat		-500 706	-406 015

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 416 108	47 804 269
Summa materiella anläggningstillgångar		47 416 108	47 804 269
Summa anläggningstillgångar		47 416 108	47 804 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 426
Övriga fordringar		11 451	6 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 713	4 520
Summa kortfristiga fordringar		27 164	16 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		242 647	335 113
Summa kassa och bank		242 647	335 113
Summa omsättningstillgångar		269 811	351 960
SUMMA TILLGÅNGAR		47 685 919	48 156 229

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 380 000	39 380 000
Kapitaltillskott		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll	8	391 482	330 282
Summa bundet eget kapital		40 161 482	40 100 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 604 767	-3 137 552
Årets resultat		-500 706	-406 015
Summa fritt eget kapital		-4 105 473	-3 543 567
Summa eget kapital		36 056 009	36 556 715
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 318 000	11 326 000
Summa långfristiga skulder		11 318 000	11 326 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 589	153 826
Övriga skulder		0	-1 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	125 321	120 841
Summa kortfristiga skulder		311 910	273 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 685 919	48 156 229

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-500 706	-406 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		388 161	388 161
Betald skatt		-4 550	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-117 095	-17 861
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 426	-4 156
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 193	-53 989
Förändring av leverantörsskulder		32 763	93 717
Förändring av kortfristiga skulder		5 633	47 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84 466	64 889
Finansieringsverksamheten			
Amotering lån		-8 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 000	-10 000
Årets kassaflöde		-92 466	54 889
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		335 113	280 224
Likvida medel vid årets slut		242 647	335 113

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	870 792	614 316
Hyror parkeringsplats/garage	19 500	19 500
Övrigt	1 533	6 319
	891 825	640 135

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	15 526	14 747
Fastighetsskötsel beställning	15 678	30 137
Snöröjning/ sandning	0	3 500
Städning entreprenad	34 502	33 675
Gemensamma utrymmen	4 243	0
Serviceavtal	12 855	16 761
Förbrukningsmaterial	1 190	19 275
Ventilation	4 000	25 000
Elinstallationer	4 904	0
Lås	3 221	0
VVS	0	5 889
Hiss	12 171	35 407
Rep Värme- och kylsystem	0	3 269
El	65 013	40 127
Värme	112 732	94 472
Vatten	78 752	64 330
Sophämtning/renhållning	23 494	19 629
Försäkring	14 916	13 264
Reparation Telefon/porttelefon	1 145	0
	404 342	419 482

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 918	3 016
Förvaltningsarvode	38 297	36 373
Arvode uppdrag/utredningar	32 238	21 061
Administration	14 020	14 209
Diverse övriga kostnader	19 261	2 370
	106 734	77 029

Not 5 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelsearvode	0	23 800
Sociala avgifter	0	6 342
	0	30 142

Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2023	2022
Avskrivning byggnad	388 161	388 161
	388 161	388 161

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 515 659	50 515 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 515 659	50 515 659
Ingående avskrivningar	-2 711 390	-2 323 229
Årets avskrivningar	-388 161	-388 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 099 551	-2 711 390
Utgående redovisat värde	47 416 108	47 804 269
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	27 600 000	27 600 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	330 282	269 082
Reservering enligt stadgar	61 200	61 200
	391 482	330 282

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	11 318 000	11 326 000
	11 318 000	11 326 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	21 750 000	21 750 000
	21 750 000	21 750 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	4 571	2 491
Förutbetalda avgifter	87 679	74 148
Övriga upplupna kostnader	33 071	44 202
	125 321	120 841

Stockholm - den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Wåhlin
Ordförande

Kenneth Johansson

Dasara Hoxha

Filip Mortensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Charles Malmberg
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KENNETH JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7bdfb1f1355e0b[...]1b7f1edab73ad

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-04-24 08:28:14 UTC



DASARA HOXHA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9805718b7a0bbb[...]542edb06539c7

IP: 148.252.xxx.xxx

2024-04-26 16:27:13 UTC



HANS ANDRÉS FILIP MORTENSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bdf01221307735[...]5a68e48401a81

IP: 78.70.xxx.xxx

2024-04-28 17:27:34 UTC



VIKTOR WÄHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a368d7762334df[...]0b734f870f9b7

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-04-29 06:10:22 UTC



Charles Johan Malmberg (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 18337db6748227[...]71657f2b3bc85

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-04-30 08:14:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>