

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Lättviktaren 27

769622-3804



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 2024.

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 bl a 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 under 2023. 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. Fr o m 231001 höjdes åter föreningens avgifter med 20% för att säkra betalningsförmåga och balans i ekonomin.

- Fr o m februari 2024 fattades beslut om att inkludera Telias grundutbud gällande bredband och TV-tjänst i kostnader som bärs av föreningen. Detta har lett till att de flest av medlemmarna har decimerat sina kostnader för bredband och TV och/man att föreningens kostnader ökat. Detta har kunnat hanteras bl a p g a i omgångar sänkta räntor under 2024.

- Inga ändringar av avgiften planeras för resterande del av 2025.

- Räntan på fastighetslånet bevakas och analyseras löpande och i början av 2025 fattades beslut om att låsa räntan på 3 år på en nivå som är väsentligt lägre än gällande ränteläge de senaste 2 åren.

- 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 ökad 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 tillträdades 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

240514-241231:

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 020	892	640	651	641
Resultat efter finansiella poster	-382	-501	-406	-475	-338
Soliditet (%)	75,5	75,6	75,9	76,3	76,8
Årsavgift/kvm yta (kr)	1 160	1 015	716	716	716
Lån/ kvm yta (kr)	13 415	13 191	13 200	13 212	12 988
Elkostnad/kvm yta (kr)	63	76	47	39	36
Värmekostnad/kvm yta (kr)	146	131	110	120	106
Vattenkostnad/kvm yta (kr)	-46	92	75	69	64
Sparande/kvm yta (kr)	7	-131	-21	26	54
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	4	2	1	1
Energikostnad/kvm yta (kr)	163	299	232	228	207
Räntekänslighet (%)	12	13	18	18	18
Kapitalkostnader/kvm yta (kr)	565	580	220	107	101

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 858 kvm bostadsyta vilket även är totalytan.

Uppllysning om årets förlust:

Föreningen redovisar en förlust på 382 tkr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet.

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	391 482	-3 604 766	-500 706	36 056 010
Avsättning till fond för yttre underhåll			61 200	-61 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-500 706	500 706	0
Årets resultat					-382 410	-382 410
Belopp vid årets utgång	39 380 000	390 000	452 682	-4 166 672	-382 410	35 673 600

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 166 673
Årets resultat	-382 410
	-4 549 083

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	61 200
I ny räkning överföres	-4 610 283
	-4 549 083

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 019 545	891 825
Övriga rörelseintäkter		0	4 408
Summa rörelseintäkter		1 019 545	896 233
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-413 777	-404 343
Övriga externa kostnader	4	-84 077	-106 735
Arvoden och personalkostnader	5	-30 585	0
Avskrivningar av materiella tillgångar	6	-388 161	-388 161
Summa rörelsekostnader		-916 600	-899 239
Rörelseresultat		102 945	-3 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 664	-497 854
Summa finansiella poster		-485 355	-497 700
Resultat efter finansiella poster		-382 410	-500 706
Resultat före skatt		-382 410	-500 706
Årets resultat		-382 410	-500 706

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

47 027 947

47 416 108

Summa materiella anläggningstillgångar

47 027 947

47 416 108

Summa anläggningstillgångar

47 027 947

47 416 108

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 141

0

Övriga fordringar

11 681

11 451

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 043

15 713

Summa kortfristiga fordringar

32 865

27 164

Kassa och bank

Kassa och bank

171 874

242 647

Summa kassa och bank

171 874

242 647

Summa omsättningstillgångar

204 739

269 811

SUMMA TILLGÅNGAR

47 232 686

47 685 919

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	452 682	391 482
Summa bundet eget kapital		40 222 682	40 161 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 166 673	-3 604 767
Årets resultat		-382 410	-500 706
Summa fritt eget kapital		-4 549 083	-4 105 473
Summa eget kapital		35 673 599	36 056 009
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 510 000	11 318 000
Summa långfristiga skulder		11 510 000	11 318 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 496	186 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	-9 409	125 321
Summa kortfristiga skulder		49 087	311 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 232 686	47 685 919

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	12		
Resultat efter finansiella poster		-382 410	-500 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		388 161	388 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 751	-112 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 141	5 426
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 560	-15 743
Förändring av leverantörsskulder		-128 093	32 763
Förändring av kortfristiga skulder		-134 729	5 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-262 772	-84 466
Finansieringsverksamheten			
Upptagande/Amortering lån		192 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		192 000	-8 000
Årets kassaflöde		-70 772	-92 466
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		242 647	335 113
Likvida medel vid årets slut		171 875	242 647

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

	2024	2023
Årsavgifter	995 172	870 792
Hyror parkeringsplats/garage	19 500	19 500
Övrigt	4 872	1 533
	1 019 544	891 825

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	16 561	15 526
Fastighetsskötsel beställning	7 344	15 678
Städning entreprenad	32 379	34 502
Gemensamma utrymmen	0	4 243
Fastighet	1 950	0
Serviceavtal	17 216	12 855
Förbrukningsmaterial	1 896	1 190
Ventilation	3 000	4 000
Elinstallationer	0	4 904
Vattenskador	23 021	0
Lås	0	3 221
VVS	42 445	0
Hiss	7 451	12 171
Rep Ventilationssystem	12 356	0
El	53 955	65 013
Värme	125 266	112 732
Vatten	-39 160	78 752
Sophämtning/renhållning	30 475	23 494
Försäkring	16 529	14 916
Bredband	61 093	0
Reparation Telefon/porttelefon	0	1 145
	413 777	404 342

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	2 918
Förvaltningsarvode	39 654	38 297
Arvode uppdrag/utredningar	26 871	32 238
Administration	17 552	14 020
Diverse övriga kostnader	0	19 261
	84 077	106 734

Not 5 Arvoden och personalkostnader

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

	2024	2023
Styrelsearvode	24 151	0
Sociala avgifter	6 434	0
	30 585	0

Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2024	2023
Avskrivning byggnad	388 161	388 161
	388 161	388 161

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 515 659	50 515 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 515 659	50 515 659
Ingående avskrivningar	-3 099 551	-2 711 390
Årets avskrivningar	-388 161	-388 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 487 712	-3 099 551
Utgående redovisat värde	47 027 947	47 416 108
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	391 482	330 282
Reservering enligt stadgar	61 200	61 200
	452 682	391 482

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank	11 510 000	11 318 000
	11 510 000	11 318 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev	21 750 000	21 750 000
	21 750 000	21 750 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	2 069	4 571
Förutbetalda avgifter	88 454	87 679
Övriga upplupna kostnader	-99 931	33 071
	-9 408	125 321

Not 12 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	309	154
Erlagd ränta	478 264	490 627
	478 573	490 781

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."

DASARA HOXHA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Lättviktaren 27

Serienummer: 9805718b7a0bb[...]
542edb06539c7

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-24 11:53:57 UTC



KENNETH JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Lättviktaren 27

Serienummer: 7bdfb1f1355e0b[...]
1b7f1edab73ad

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-04-24 13:29:04 UTC



VIKTOR WÄHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Lättviktaren 27

Serienummer: a368d7762334df[...]
0b734f870f9b7

IP: 139.122.xxx.xxx

2025-04-30 11:00:20 UTC



HANS ANDRÉS FILIP MORTENSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Lättviktaren 27

Serienummer: bdf01221307735[...]
5a68e48401a81

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-05-06 10:08:10 UTC



Charles Malmberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 18337db6748227[...]
71657f2b3bc85

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-05-06 10:41:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.