

# Årsredovisning 2021

BRF Lättviktaren 27



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>13</b>

Styrelsen för BRF Lättviktaren 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 finansiera kommande underhåll och därför gör styrelse årligen en budget som ligger till grund av 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren dock diskuteras utökad belysning och möjlighet till laddningsinfrastruktur för fordon på fastighetens baksida.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade resten av 2022 men därefter kan en höjning komma att vara aktuell framförallt p g a höjda kreditkostnader p g a ett generellt högre ränteläge.

### 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

210504-220503

Viktor Wåhlin	Ordförande
Dasara Hoxha	Ledamot
Kenneth Johansson	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot

201201-210504

Viktor Wåhlin	Ledamot
Kenneth Johansson	Ordförande
Johanna Jansson	Ledamot

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

### Revisor

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

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04. Årsstämma 2022 är planerad och kallad till 220503.

### **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 hösten 2021 genomfördes renovering av takkupa mot öster på gata upprepade upptäckta läckage vid kraftigt regn. Två offerter togs in och kostnaden för den valda entreprenaden uppgick till ca 85.000 SEK + moms. Styrelsen beslutade om att utöka ett av föreningens lån med 200.000 SEK i samband med beslut om åtgärd.

Under hösten 2021 genomförde styrelsen en städning och rensning av rabatten mot gata på fastighetens framsida. Detta är ett återkommande behov där alla föreningens medlemmars insats behövs framöver.

### **Förvaltning**

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

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

### **Avgifter och överlåtelse**

Under 2021 har varken årsavgifterna eller parkeringsavgifter höjts eller sänkts. Under 2021 har 10 bostadsrätter bytt ägare.

### **Framtida underhåll**

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

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>220 185</b>	<b>162 478</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	673 200	636 091
Finansiella intäkter	29	59
Minskning av kortfristiga fordringar	0	14 386
Ökning av långfristiga skulder	192 000	0
	<b>865 229</b>	<b>650 536</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	668 505	500 282
Finansiella kostnader	91 531	89 849
Ökning av kortfristiga fordringar	10 344	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	2 000
Minskning av kortfristiga skulder	34 809	698
	<b>805 189</b>	<b>592 829</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>280 225</b>	<b>220 185</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>60 040</b>	<b>57 707</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	651	641	639	638	650
Resultat efter finansiella poster	-475	-338	-314	-486	-475
Soliditet (%)	76,3	76,8	76,9	76,8	77,0
Årsavgift/kvm yta (kr)	716	716	716	716	715
Lån/ kvm yta (kr)	13 212	12 988	12 991	13 000	13 000
Elkostnad/kvm yta (kr)	39	36	40	32	34
Värmekostnad/kvm yta (kr)	120	106	114	112	132
Vattenkostnad/kvm yta (kr)	69	64	61	60	57
Kapitalkostnader/kvm yta (kr)	107	101	88	137	135

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 858 kvm bostadsyta.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 380 000	390 000	207 882	-2 201 830	-338 353	<b>37 437 699</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			61 200	-61 200		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-338 353	338 353	<b>0</b>
Årets resultat					-474 968	<b>-474 968</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 380 000</b>	<b>390 000</b>	<b>269 082</b>	<b>-2 601 383</b>	<b>-474 968</b>	<b>36 962 731</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 601 383
Årets resultat	-474 968
	<b>-3 076 351</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	61 200
I ny räkning överföres	-3 137 551
	<b>-3 076 351</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	650 970	640 794
Övriga rörelseintäkter		22 230	-4 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>673 200</b>	<b>636 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-542 075	-415 419
Övriga externa kostnader	4	-96 855	-84 863
Arvoden och personalkostnader	5	-29 575	0
Avskrivningar av materiella tillgångar	6	-388 161	-384 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 056 666</b>	<b>-884 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-383 466</b>	<b>-248 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 531	-89 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 502</b>	<b>-89 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-474 968</b>	<b>-338 353</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-474 968</b>	<b>-338 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-474 968</b>	<b>-338 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	48 192 430	48 580 591
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 192 430</b>	<b>48 580 591</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 192 430</b>	<b>48 580 591</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 270	3
Övriga fordringar		6 894	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-49 469	-51 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>-41 305</b>	<b>-51 649</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		280 224	220 185
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>280 224</b>	<b>220 185</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>238 919</b>	<b>168 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 431 349</b>	<b>48 749 127</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		39 380 000	39 380 000
Kapitaltillskott		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll	8	269 082	207 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 039 082</b>	<b>39 977 882</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 601 383	-2 201 830
Årets resultat		-474 968	-338 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 076 351</b>	<b>-2 540 183</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 962 731</b>	<b>37 437 699</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 336 000	11 144 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 336 000</b>	<b>11 144 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		60 109	85 793
Övriga skulder		-10 565	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	83 074	81 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>132 618</b>	<b>167 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 431 349</b>	<b>48 749 127</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter	614 316	613 991
Hyror parkeringsplats/garage	19 500	17 372
Övrigt	17 153	9 431
	<b>650 969</b>	<b>640 794</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	14 206	13 693
Fastighetsskötsel beställning	21 954	26 713
Snöröjning/ sandning	27 831	0
Städning entreprenad	36 562	45 238
Gemensamma utrymmen	0	5 335
Gård	0	5 243
Serviceavtal	12 483	12 683
Förbrukningsmaterial	1 022	26 309
Elinstallationer	2 871	3 607
Vattenskador	69 783	0
Lås	0	4 716
VVS	6 101	21 551
Hiss	10 437	11 778
Rep Värme- och kylsystem	0	12 500
Fasad och tak	106 250	0
Tvättutrustning	2 598	0
El	33 523	30 990
Värme	103 041	91 253
Vatten	59 165	55 297
Port & Trapphus	4 756	425
Sophämtning/renhållning	16 940	36 173
Försäkring	12 550	11 915
	<b>542 073</b>	<b>415 419</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	2 657	3 252
Förvaltningsarvode	35 054	33 814
Arvode uppdrag/utredningar	36 322	31 086
Administration	22 249	16 149
Diverse övriga kostnader	573	562
	<b>96 855</b>	<b>84 863</b>

#### Not 5 Arvoden och personalkostnader

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

	2021	2020
Styrelsearvode	23 650	0
Sociala avgifter	5 925	0
	<b>29 575</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2021	2020
Avskrivning byggnad	388 161	384 372
	<b>388 161</b>	<b>384 372</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 515 659	50 515 659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 515 659</b>	<b>50 515 659</b>
Ingående avskrivningar	-1 935 068	-1 550 696
Årets avskrivningar	-388 161	-384 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 323 229</b>	<b>-1 935 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 192 430</b>	<b>48 580 591</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	<b>20 400 000</b>	<b>20 400 000</b>

#### Not 8 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	207 882	146 682
Reservering enligt stadgar	61 200	61 200
	<b>269 082</b>	<b>207 882</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
<b>Långivare</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Danske Bank	9 000 000	9 000 000
Danske Bank	2 336 000	2 144 000
	<b>11 336 000</b>	<b>11 144 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Pantbrev	21 750 000	21 750 000
	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	3 558	-301
Förutbetalda avgifter	51 729	59 182
Övriga upplupna kostnader	27 788	22 695
	<b>83 075</b>	<b>81 576</b>

Stockholm 2022 -05-03



Viktor Wåhlin



Kenneth Johansson



Dasara Hoxha



Fredrik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -05-02



Charles Malmberg  
Intern revisor