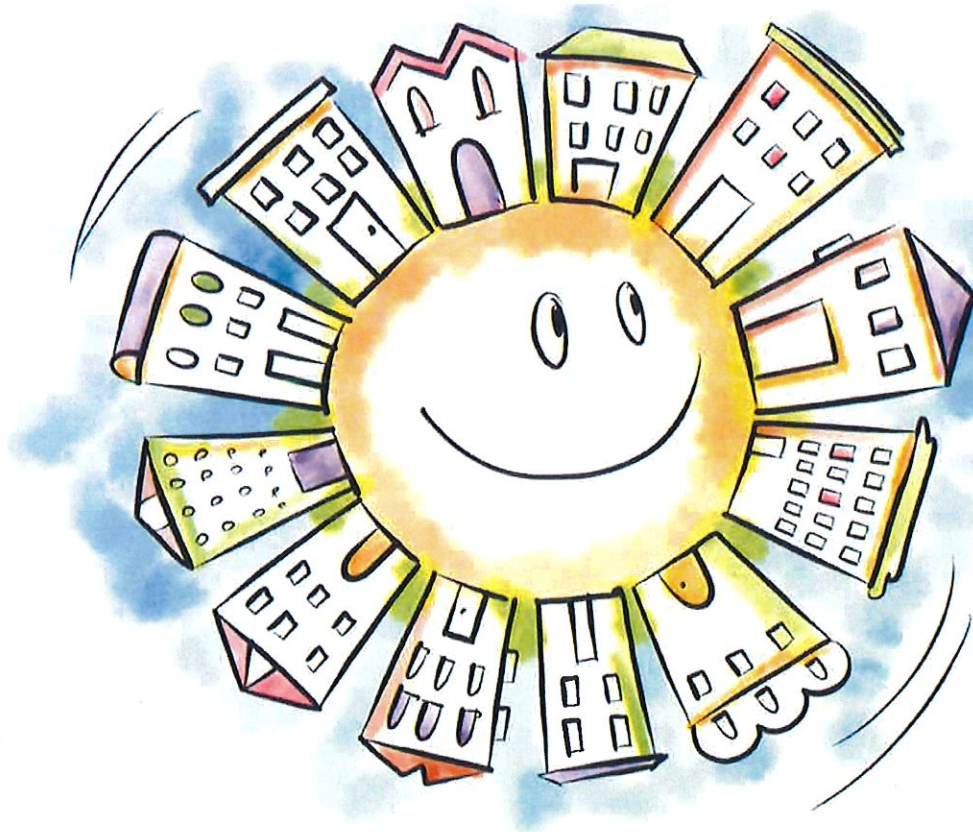


# ÅRSREDOVISNING 2017

BRF LÄTTVIKTAREN 27



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>14</b>

Styrelsen för BRF Lättviktaren 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lättviktaren 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### 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 närmaste åren
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmsta året.

### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

Alexander Johansson	Ordförande
Charles Malmberg	Ledamot
Hans Johansson	Ledamot
Annie Wu	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Camilla Hallberg	Ordinarie Intern
------------------	------------------

### Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-08  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvat enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
----------------------	---------	------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partner. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret och fastighetens byggår är 2015. Upplåtna lägenheter tillträdades 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 hyrs ut till medlemmar.

#### **Förvaltning**

Från och med den 1 augusti 2017 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Dock löper vår avtal med SBC fram till den 19 januari 2018.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av SBC fram till den 19 januari 2018, därefter tar Figo Städ AB över. För vinterunderhåll 2017/2018 står Figo Städ AB för.

#### **Väsentliga händelser och aktiviteter under året**

- Försäkringsbolag byttes ut under februari månad för att minska föreningens utgifter – från IF försäkring till Söderberg och Partners.
- Förvaltningsbolag byttes ut under sommaren för att minska föreningens framtida utgifter, från SBC till Storholmen Förvaltning AB. Styrelsen bedömer att det var rätt val utifrån föreningens behov.
- 2-årsbesiktningen har genomförts under den 29 och 30 november 2017. En extra besiktning per 3 januari 2018 gjordes för de lägenheter som missade ordinarie tid.
- Underhållsplan har upprätthållits av Storholmen Förvaltning AB.

#### **Avgifter och överlåtelse**

För 2017 har varken årsavgifterna eller parkeringsavgifter höjts eller sänkts.

Under 2017 har 3 bostadsrätter bytt ägare.

#### **Förväntad framtida utveckling**

##### **Framtida underhåll**

Vid början av 2018 kommer fokus vara på att få alla anmärkningar från 2 års- och tidigare besiktningar åtgärdade.

Styrelsen kommer också att påbörja projekt att förbättra trivselnivån runt omkring fastigheten då föreningen kommer att ha mer kassa att röra sig runt i. I mån av pengar i kassan så ska lånet börja amorteras.

Enligt den upprättade underhållsplanen så ska en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ske



vert 3 år vilket betyder att styrelsen får styra upp en sådan under kommande år.

#### Ekonomi och medlemsavgifter

Styrelsen ser i nuläget inget behov av att justera avgifterna under 2018.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	650	616	266
Resultat efter finansiella poster	-475	-439	-113
Soliditet (%)	77,0	78,0	97,0
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	715	717	0
Lån/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 000	13 000	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	75	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	120	0
Vattenkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	68	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	199	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 858 m<sup>2</sup> bostäder.

	Förändringar eget kapital		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott				
Belopp vid årets ingång	39 380 000	390 000	48 894	-328 700	-439 029	39 051 164
Disposition av fg års resultat				-439 029	439 029	0
Årets resultat					-474 534	-474 534
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 380 000</b>	<b>390 000</b>	<b>48 894</b>	<b>-767 729</b>	<b>-474 534</b>	<b>38 576 631</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-767 730
årets förlust	-474 534
	<b>-1242 264</b>
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	48 894
i ny räkning överföres	-1 291 158
	<b>-1 242 264</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	649 651	616 413
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>649 651</b>	<b>616 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-474 931	-306 347
Övriga externa kostnader	4	-149 508	-194 257
Avskrivningar	6	-384 373	-384 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 008 812</b>	<b>-884 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-359 161</b>	<b>-268 565</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 545	-170 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 373</b>	<b>-170 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-474 534</b>	<b>-439 029</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-474 534</b>	<b>-439 029</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-474 534</b>	<b>-439 029</b>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 733 708	50 118 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 733 708</b>	<b>50 118 081</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 733 708</b>	<b>50 118 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 566	0
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel	8	0	180 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 771	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 337</b>	<b>180 920</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		103 512	22 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>103 512</b>	<b>22 861</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>115 849</b>	<b>203 781</b>



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<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	9	48 894	48 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 818 894</b>	<b>39 818 894</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-767 730	-328 700
Årets resultat		-474 534	-439 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 242 264</b>	<b>-767 730</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 576 630</b>	<b>39 051 164</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	11 154 000	11 154 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 154 000</b>	<b>11 154 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 414	65 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	66 513	51 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 927</b>	<b>116 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 849 557</b>	<b>50 321 861</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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### 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.

## Noter

### NOT 2

#### Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	613 548	615 368
Hyror p-plats/garage	19 500	0
Elintäkter	0	1 056
Övrigt	16 603	-11
	<b>649 651</b>	<b>616 413</b>

### NOT 3

#### Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	43 260	1 744
Fastighetsskötsel beställning	12 482	5 746
Snöröjning/sandning	0	8 125
Städning entreprenad	9 316	4 690
Gemensamma utrymmen	13 923	1 112
Gård	27 142	494
Serviceavtal	64 621	5 750
Förbrukningsmaterial	11 460	492
Lås	4 221	3 519
VVS	18 394	3 519
Hiss	5 679	5 309
El	28 875	64 583
Värme	112 890	103 254
Vatten	49 232	58 247
Port & trapphus	4 295	0
Sophämtning/renhållning	11 701	12 413
Försäkring	6 888	25 415
Kabel-TV	1 465	1 209
Bredband	726	726
Övrigt	48 361	0
	<b>474 931</b>	<b>306 347</b>

**NOT 4****Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tele- och datakommunikation	726	1 452
Förvaltningsarvode	154 202	197 759
Arvode uppdrag/utredningar	-15 540	13 254
Administration	10 120	10 195
Konsultarvode	0	17 319
OBS konto	0	-45 722
	<b>149 508</b>	<b>194 257</b>

**NOT 5****Arvoden och personalkostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.</b>		

**NOT 6****Avskrivningar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avskrivning byggnad	384 373	384 373
	<b>384 373</b>	<b>384 373</b>

<b>NOT 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	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	-397 578	-13 205
	Årets avskrivningar	-384 373	-384 373
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-781 951</b>	<b>-397 578</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 733 708</b>	<b>50 118 081</b>
	Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärden mark	3 898 000	3 898 000
		<b>16 298 000</b>	<b>16 298 000</b>

<b>NOT 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel	0	180 920
		<b>0</b>	<b>180 920</b>

<b>NOT 9</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	48 894	0
	Reservering enligt stadgar	48 894	48 894
		<b>97 788</b>	<b>48 894</b>



**NOT 10**      **Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2016-12-31</b>
Danske Bank 51027	Fast ränta	11 154 000	11 154 000
		<b>11 154 000</b>	<b>11 154 000</b>

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 11,2 mkr.

**NOT 11**      **Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Pantbrev	21 725 000	21 725 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 725 000</b>	<b>21 725 000</b>

**NOT 12**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	651	1 952
Förutbetalda avgifter	51 296	49 212
Fjärrvärme	14 566	0
	<b>66 513</b>	<b>51 164</b>

Stockholm 2018-

BRF Lättviktaren 27  
Org.nr 769622-3804

**12 (13)**



Alexander Johansson



Annie Wu



Charles Malmberg



Kenneth Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats



Auktoriserad revisor 2018-  
FÖRTROENDEVALD



Stockholm 2017-04-08

## Revisionsberättelse

Brf Lättviktaren 27, org.nr: 769622-3804

Vid granskning av Brf Lättviktaren 27:s räkenskaper för tiden 2017-01-01 - 2017-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2018-04-08

Ort, Datum



Camilla Hallberg  
Förtroendevald revisor

