

Årsredovisning 2019

BRF LAPPSKON MINDRE 2 769604-1867

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-04-20.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte

Stockholms län, Stockholm kommun

Fastigheten

Föreningen har 52 lägenheter om totalt 3 685 kvm och 3 lokaler och 6 förråd om 440 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Niklas Backlund	Ordförande
David Nygård	Ledamot
Robert Zelizi	Kassör
Suzanna Stoka	Sekreterare
Lennart Wilhelmsson	Ledamot
Barbara Gordan	Suppleant
Camilla Sirén	Suppleant
Jan Jansson	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick två styrelseledamöter och två suppleanter, En ny styrelse valdes med fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Valberedning

Rolf Willard Eliasson, Barbro Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB Revisor
Ulla-Britt Fagerström Föreningsvald revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Jan - Mars 2017	Åtgärdsarbete med ventilationen
April 2017	OVK
Maj 2017	Stamspolning
2018	Brandinventering och komplettering för ökat brandskydd
2019	Upprustning av innergården, nya möbler mm

Planerade underhåll

2021	Fasadrenovering påbörjas
2020	Garageuprustning utreds, golvbehandling, laddstolpar

Avtal med leverantörer

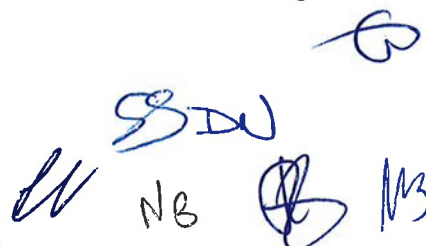
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fastighetsskötsel	F T Drift AB
Städning av gemensamma ytor	J M Städservice AB
VA	Stockholm Vatten VA AB
Sophämtning	Stockholm Vatten avfall och Suez
IT	Bredbandsbolaget och Comhem
Långgivare	Stadshypotek AB
El	Fortum Ellevio
Tomträttsavgäld	Sthlm stad Exploateringskontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av ett lån på åtta miljoner. Totala belåningen är nu ca 26,5 miljoner, och en ränta på 0,59%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature, 'SDU', 'NB', and 'M3'.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 059	3 935	3 908	3 914
Resultat efter fin. poster	44	-138	-342	-324
Soliditet, %	76	76	74	73
Yttre fond	737	603	469	335
Taxeringsvärde	136 800	105 023	105 023	105 023
Bostadsyta, kvm	3 650	3 650	3 650	3 650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 237	7 286	8 158	8 475
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,31	2,21	2,29
Belåningsgrad, %	23,92	23,79	26,31	27,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	85 355	-	-	85 355
Upplåtelseavgifter	3 794	-	-	3 794
Fond, yttre underhåll	603	-	134	737
Balanserat resultat	-3 620	-138	-134	-3 892
Årets resultat	-138	138	44	44
Eget kapital	85 994	0	44	86 037

Resultatdisposition







Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 892
Årets resultat	44
Totalt	-3 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	155
Att från yttre fond i anspråk ta	-101
Balanseras i ny räkning	<u>-3 903</u>
	-3 848

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.





 NB  

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 059	3 935
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		4 060	3 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 192	-2 156
Övriga externa kostnader	8	-133	-97
Personalkostnader	9	-52	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 373	-1 378
Summa rörelsekostnader		-3 750	-3 705
Rörelseresultat		310	230
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-266	-368
Summa finansiella poster		-266	-368
Resultat efter finansiella poster		44	-138
Årets resultat		44	-138

Handwritten mark

Handwritten initials: ll, NB, DN, NB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	110 428	111 801
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>110 428</i>	<i>111 801</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>110 428</i>	<i>111 801</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	61
Övriga fordringar	12	17	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	240	235
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>268</i>	<i>327</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 765	1 480
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 765</i>	<i>1 480</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 033</i>	<i>1 807</i>
Summa tillgångar		113 461	113 608

G

AR DU SB
NB R MS

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 149	89 149
Fond för yttre underhåll		737	603
Summa bundet eget kapital		89 886	89 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 892	-3 620
Årets resultat		44	-138
Summa fritt eget kapital		-3 848	-3 758
Summa eget kapital		86 037	85 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 578	26 415
Summa långfristiga skulder		17 578	26 415
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 837	180
Leverantörsskulder		245	299
Skatteskulder		27	0
Övriga kortfristiga skulder		270	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	466	455
Summa kortfristiga skulder		9 846	1 199
Summa eget kapital och skulder		113 461	113 608

Handwritten initials and signatures: NB, DN, MS, and other marks.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lappskon Mindre 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

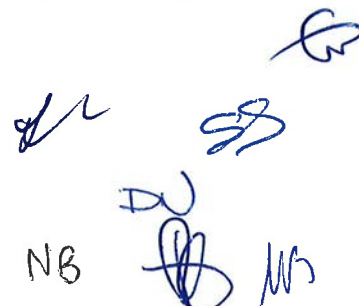
Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	783	768
Hysesintäkter, lokaler	816	784
Hysesintäkter, p-platser	597	525
Årsavgifter, bostäder	1 858	1 858
Övriga intäkter	6	0
Summa	4 060	3 935


NB

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	35	47
Fastighetsskötsel	200	185
Snöskottning	35	38
Städning	70	51
Trädgårdsarbete	1	6
Övrigt	3	9
Summa	344	336

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	124	268
Summa	124	268

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Uppfräschning innergård	28	0
Fasadrenovering	73	0
Summa	101	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	208	194
Sophämtning	97	84
Uppvärmning	343	346
Vatten	98	99
Summa	747	723

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	125	115
Fastighetsförsäkringar	53	51
Fastighetsskatt	190	150
Kabel-TV	7	11
Tomträttsavgälder	502	502
Summa	877	829

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	16	4
Kameral förvaltning	62	39
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	37	36
Summa	133	97

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12	16
Styrelsearvoden	40	58
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	52	75

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266	368
Summa	266	368

Not 11, Byggnad	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>120 385</u>	<u>120 385</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>120 385</u>	<u>120 385</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 584	-7 205
Årets avskrivning	-1 373	-1 378
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 957</u>	<u>-8 584</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>110 428</u></u>	<u><u>111 801</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 600	44 693
Taxeringsvärde mark	85 200	60 330
Summa	136 800	105 023

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Ny rad	0	13
Skattekonto	17	17
Summa	17	31





Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	42	39
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	2	2
Räntor	21	24
Städning	0	2
Tomträtt	126	126
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8
Summa	240	235

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,17 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,14 %	7 753	7 843
Stadshypotek	2020-01-30	0,59 %	8 663	8 753
Summa			26 415	26 595
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			8 837	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	22	23
Fastighetsskötsel	0	5
Förutbetalda avgifter/hyror	377	373
Uppvärmning	42	45
Utgiftsräntor	9	3
Vatten	17	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6
Summa	466	455

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	59 247	59 247
Summa	59 247	59 247

Handwritten initials and signatures: NB, DU, MS

Underskrifter

Stokholm, 2020 - 05 - 15

Ort och datum

Stoka

Suzanna Stoka
Sekreterare

Niklas

Niklas Backlund
Ordförande

Lennart

Lennart Wilhelmsson

David Nygård

David Nygård

Robert Zelizi

Robert Zelizi
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 15

Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige
AB
Revisor

Ulla-Britt Fagerström
Ulla-Britt Fagerström
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lappskon Mindre 2, org.nr. 769604-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lappskon Mindre 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

GR

99
RU DW
MB NB AB

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lappsken Mindre 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsned i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 15/5 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Ulla-Britt Fagerström
Förtroendevald revisor

Handwritten initials: PV, NB, DW, and a signature.