

039432

Årsredovisning 2017

BRF LAPPSKON MINDRE 2 769604-1867

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten initials and names in blue ink: JJ, Gu, EP, ENB

Förvaltningsberättelse

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

Erik Pahlson	Ordförande
Lena Söder	Vice ordförande
Gabriella Kepinski	Kassör
Erik Nordqvist	Sekreterare
Eva-Lena Klefbeck	Suppleant
Roland Pålsson	Suppleant
Beatrice Jansson	Suppleant

Vid föreningsstämman valdes nya styrelsemedlemmar in, och några avgick. Bland de avgående är Håkan Wredfors, fd ordförande, samt Niklas Hansson och Lars-Erik Lindvall, fd suppleanter. Rolf Willard Eliasson, vald till suppleant under stämman, valde att avsluta sin mandatperiod i förtid, nov 2017.

Valberedning

Birgitta MalmLöf, Suzana Stoka.

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB Revisor
Lennart Vilhelmsson Föreningsvald revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Jan - Mars 2017 Åtgärdsarbete med ventilationen

April 2017 OVK

Maj 2017 Stamspolning

Planerade underhåll

Våren 2018 Brandinventering och komplettering för ökat brandskydd

Våren 2019 Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme AB
Fastighetsskötsel	F T Drift AB
Städning av gemensamma ytor	J M Städservice AB
VA	Stockholm Vatten VA AB
Sophämtning	Sita Sverige AB
IT	Bredbandsbolaget
Långgivare	Stadshypotek AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

EP
GL
ENB

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 908	3 914	3 905	3 928
Resultat efter fin. poster	-342	-324	-1 643	-1 120
Soliditet, %	74	73	73	73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	85 355	-	-	85 355
Upplåtelseavgifter	3 794	-	-	3 794
Fond, yttre underhåll	335	-	134	469
Balanserat resultat	-2 685	-324	-134	-3 143
Årets resultat	-324	324	-342	-342
Eget kapital	86 474	0	-342	86 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 143
Årets resultat	-342
Totalt	<u>-3 486</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	134
Balanseras i ny räkning	<u>-3 620</u>
	-3 486

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

AL
LS
EP Gu
ENB

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 908	3 914
Rörelseintäkter		3	1
Summa rörelseintäkter		3 911	3 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 009	-1 976
Övriga externa kostnader	8	-108	-104
Personalkostnader	9	-88	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 378	-1 378
Summa rörelsekostnader		-3 583	-3 530
Rörelseresultat		329	385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-671	-709
Summa finansiella poster		-671	-709
Resultat efter finansiella poster		-342	-324
Årets resultat		-342	-324

LC
ES
Gull
ENB

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	113 179	114 558
Summa materiella anläggningstillgångar		113 179	114 558
Summa anläggningstillgångar		113 179	114 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	2
Övriga fordringar	13	32	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	266	260
Summa kortfristiga fordringar		345	321
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 376	3 575
Summa kassa och bank		3 376	3 575
Summa omsättningstillgångar		3 721	3 895
Summa tillgångar		116 900	118 453

ll
JJ
EP
ENB

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 149	89 149
Fond för yttre underhåll		469	335
Summa bundet eget kapital		89 618	89 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 143	-2 685
Årets resultat		-342	-324
Summa fritt eget kapital		-3 486	-3 009
Summa eget kapital		86 132	86 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 775	30 933
Summa långfristiga skulder		29 775	30 933
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		295	349
Övriga kortfristiga skulder		266	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	432	427
Summa kortfristiga skulder		993	1 046
Summa eget kapital och skulder		116 900	118 453


 LL
 EP
 ENB

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.

LÅN

Av föreningens lån förfaller 13 000 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	753	753
Hysesintäkter, lokaler	706	706
Hysesintäkter, p-platser	529	538
Årsavgifter, bostäder	1 858	1 858
Övriga intäkter	66	60
Summa	3 911	3 915

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP" and "ENB".

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	25	20
Fastighetsskötsel	127	137
Snöskottning	22	51
Städning	53	48
Trädgårdsarbete	3	3
Övrigt	5	15
Summa	235	273

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	156	160
Summa	156	160

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stamspolning	75	0
Summa	75	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	194	206
Sophämtning	93	74
Uppvärmning	337	352
Vatten	91	86
Summa	714	718

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	502	502
Bredband	115	115
Fastighetsförsäkringar	49	47
Fastighetsskatt	149	146
Kabel-TV	14	14
Summa	829	824

G

LL
EP EU
ENZ

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	10
Juridiska kostnader	10	0
Kameral förvaltning	38	34
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	43	44
Summa	108	104

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	16	14
Styrelsearvoden	72	58
Summa	88	72

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	671	709
Summa	671	709

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
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	-5 827	-4 449
Årets avskrivning	-1 378	-1 378
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 205</u>	<u>-5 827</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>113 179</u></u>	<u><u>114 558</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 693	44 693
Taxeringsvärde mark	60 330	60 330
Summa	105 023	105 023



JS
EP GG
EMB

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7	7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7	7
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-7	-7
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	14	41
Skattekonto	17	17
Summa	32	59

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	38	36
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	4	4
Räntor	51	53
Tomträtt	126	126
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7
Summa	266	260

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-30	4,4 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,14 %	7 933	9 000
Stadshypotek	2018-10-30	1,17 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,16 %	8 843	8 933
Summa			29 775	30 933

JS
ER
ENM

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	21	19
Fastighetsskötsel	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	362	362
Uppvärmning	35	36
Utgiftsräntor	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	2
Summa	432	427

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	59 247	59 247
Summa	59 247	59 247

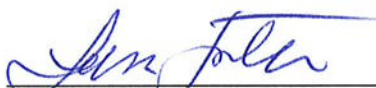
Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 14

Ort och datum



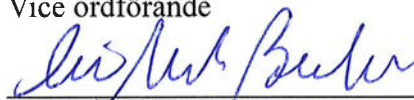
Erik Pahlson
Ordförande



Lena Söder
Vice ordförande

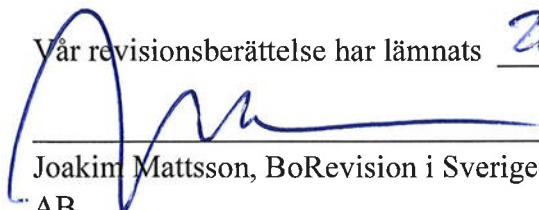


Gabriella Kepinski
Kassör



Erik Nordqvist
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 31



Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige
AB
Revisor



Lennart Vilhelmsson
Internrevisor

JS
EP GLL
ENB

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisom från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 31/5 2018

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Lennart Vilhelmsson
Förtroendevald revisor