

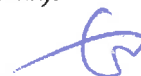
Årsredovisning 2018

BRF LAPPSKON MINDRE 2 **769604-1867**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Mikael Norman	Ordförande
David Nygård	Ledamot
Robert Zelizi	Kassör
Anna Gezelius	Sekreterare
Suzana Stoka	Ledamot
Barbara Gordan	Suppleant
Liselotte Ögren	Suppleant
Beatrice Jansson	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick samtliga styrelseledamöter, utom suppleant Beatrice Jansson. En ny styrelse valdes med fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Valberedning

Birgitta MalmLöf, Rolf Willard Eliasson.

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 2018-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Jan - Mars 2017 Åtgärdsarbete med ventilationen
April 2017 OVK
Maj 2017 Stamspolning
2018 Brandinventering och komplettering för ökat brandskydd

Planerade underhåll

2019 Fasadrenovering utreds

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet 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

Amortering av ett lån på tre miljoner. Omförhandling av villkor för ett annat lån om tio miljoner.

Föreningen har genomfört höjningar av lägenhets- och garagehyror.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 935	3 908	3 914	3 905
Resultat efter fin. poster	-138	-342	-324	-1 643
Soliditet, %	76	74	73	73
Yttre fond	603	469	335	235
Taxeringsvärde	105 023	105 023	105 023	89 900
Bostadsyta, kvm	3 650	3 650	3 650	3 650
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 286	8 158	8 475	8 493
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	2,21	2,29	2,88
Belåningsgrad, %	23,79	26,31	27,00	26,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	85 355	-	-	85 355
Upplåtelseavgifter	3 794	-	-	3 794
Fond, yttre underhåll	469	-	134	603
Balanserat resultat	-3 143	-342	-134	-3 620
Årets resultat	-342	342	-138	-138
<i>Eget kapital</i>	<i>86 132</i>	<i>0</i>	<i>-138</i>	<i>85 994</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 620
Årets resultat	-138
Totalt	-3 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	134
Balanseras i ny räkning	-3 892
	-3 758

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 935	3 908
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		3 935	3 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 156	-2 009
Övriga externa kostnader	8	-97	-108
Personalkostnader	9	-75	-88
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 378	-1 378
Summa rörelsekostnader		-3 705	-3 583
Rörelseresultat		230	329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-368	-671
Summa finansiella poster		-368	-671
Resultat efter finansiella poster		-138	-342
Årets resultat		-138	-342



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	111 801	113 179
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>111 801</i>	<i>113 179</i>
Summa anläggningstillgångar		111 801	113 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61	47
Övriga fordringar	13	31	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	235	266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>327</i>	<i>345</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 480	3 376
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 480</i>	<i>3 376</i>
Summa omsättningstillgångar		1 807	3 721
Summa tillgångar		113 608	116 900

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 149	89 149
Fond för yttre underhåll		603	469
Summa bundet eget kapital		89 752	89 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 620	-3 143
Årets resultat		-138	-342
Summa fritt eget kapital		-3 758	-3 486
Summa eget kapital		85 994	86 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 415	29 775
Summa långfristiga skulder		26 415	29 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		299	295
Övriga kortfristiga skulder		445	266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	455	432
Summa kortfristiga skulder		1 199	993
Summa eget kapital och skulder		113 608	116 900

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 föreningsstämma 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 1 337 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

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	768	753
Hysesintäkter, lokaler	784	768
Hysesintäkter, p-platser	525	529
Årsavgifter, bostäder	1 858	1 858
Övriga intäkter	0	3
Summa	3 935	3 911

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	47	25
Fastighetsskötsel	185	127
Snöskottning	38	22
Städning	51	53
Trädgårdsarbete	6	3
Övrigt	9	5
Summa	336	235

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	268	156
Summa	268	156

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Stamspolning	0	75
Summa	0	75

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	194	194
Sophämtning	84	93
Uppvärmning	346	337
Vatten	99	91
Summa	723	714

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	115	115
Fastighetsförsäkringar	51	49
Fastighetsskatt	150	149
Kabel-TV	11	14
Tomträttsavgälder	502	502
Summa	829	829

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4	0
Juridiska kostnader	0	10
Kameral förvaltning	39	38
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	36	43
Summa	97	108

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	16	16
Styrelsearvoden	58	72
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	75	88

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	368	671
Summa	368	671

Not 11, Byggnad	2018-12-31	2017-12-31
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	-7 205	-5 827
Årets avskrivning	-1 378	-1 378
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 584</u>	<u>-7 205</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>111 801</u></u>	<u><u>113 179</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 693	44 693
Taxeringsvärde mark	60 330	60 330
Summa	105 023	105 023

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7</u>	<u>7</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7</u>	<u>7</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7</u>	<u>-7</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Deklarerad skatt	13	14
Skattekonto	17	17
Summa	31	32

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	39	38
Förvaltning	15	15
Kabel-TV	2	4
Räntor	24	51
Städning	2	0
Tomträtt	126	126
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14
Summa	235	266

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,17 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,14 %	7 843	7 933
Stadshypotek	2018-10-30	1,17 %		3 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,16 %	8 753	8 843
Summa			26 595	29 775

Varav amorteras inom 12 månader 180

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	23	21
Fastighetsskötsel	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	373	362
Uppvärmning	45	35
Utgiftsräntor	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
Summa	455	432

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	59 247	59 247
Summa	59 247	59 247

Underskrifter

Stockholm, 2019-04-08

Ort och datum



Mikael Norman
Ordförande



Robert Zelizi
Kassör



Anna Gezelius
Sekreterare

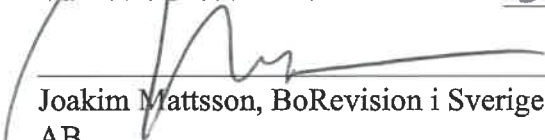


David Nygård



Suzana Stoka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30



Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige
AB
Revisor



Lennart Vilhelmsson
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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 revisionsred 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 Lappsbron Mindre 2 för räkenskapsår 2018 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 30 14 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Lennart Vilhelmsson
Förtroendevald revisor