

Org Nr: 769604-1867

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Org.nr: 769604-1867

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse BRF Lappskon Mindre 2 för år 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2 (769604-1867) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20 .

Fastigheten med tomträtt förvärvades av bostadsrättsföreningen 2008-10-01.

Firman registrerad 2009-12-02.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan antogs 2008-01-28 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket senast 2009-12-04.

Föreningen äger fastigheten Lappskon Mindre 2 som innehas med tomträtt.

Föreningen hade vid 2012 års slut 64 medlemmar fördelade på 43 bostadsrätter.

Föreningen äger 9 st lägenheter samt har tre lokaler och fem stycken mindre förråd för uthyrning.

Under året gjordes 11 överlåtelser av medlemslägenheter.

Föreningen har dessutom ett större garage för uthyrning framförallt till medlemmar samt även till externa hyresgäster då plats finns att tillgå. Garaget består av 36 bilplatser samt 4 Mc platser.

Fastigheten byggdes 1984 och har beteckningen Lappskon Mindre 2.

Fastighetens yta fördelar sig enligt följande

Lägenheter: 3685 kvm

Lokaler: 438 kvm

Garage: 1137 kvm

Tomtareal: 1643 kvm (Upplåten tomträtt)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning av fastigheten är fjärrvärme från Fortum Värme.


Lägenhetsbeståndet fördelas enligt följande

10 lägenheter á 4 rum o kök. Bostadsyta 94 - 98 kvm. Därav 1 st uthyres.

18 lägenheter á 3 rum o kök. Bostadsyta 75 - 83 kvm. Därav 4 st uthyres.

17 lägenheter á 2 rum o kök. Bostadsyta 58 - 65 kvm. Därav 3 st uthyres.

7 lägenheter á 1 rum o kök. Bostadsyta 38 - 42 kvm. Därav 1 st uthyres.

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har under året sköts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln sköts av FTDrift AB. Garagets underhåll och uthyrning sker av styrelsen och den administrativa delen sköts av HSB. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2012

Två lokaler har överlåtits under året och vi har därmed fått två nya hyresgäster som bedriver kontorsverksamhet med besökande klienter.

Lokalen belägen på Pustegränd 2, fick i juli 2012 ny hyresgäst "HB Centret för relationell Gestaltpsykoterapi" då Khalil - Baraka som hyrde kontoret avflyttade. Ett litet förråd på två kvm uthyrdes även till "HB Centret".

Kontorslokalen på entréplanet Bastugatan 2 som hyrdes av "ARS Recherche AB" fick en ny hyresgäst i oktober då Pre Doc AB flyttade in.

Föreningen har under året haft två gårdsdagar, vår och höststädning.

Grovsoprum och soprummet för hushållssopor mm omfördelades till bättre källsortering, där grovsoprummet avvecklades och ändamålen för källsorteringen omdisponerades. Soprummen städades ur, golv, tak och väggar tvättades ner och målades om.

Stor grovstädning av samtliga trapphus och entreér genomfördes. Dessutom djuprengjordes och skurades golven med diamantruller, behandlades och polerades upp, liksom hissarna. Garaget storstädades med maskin, vilket ska vara återkommande minst en gång per år eller efter behov.

Den gamla slitna och i många fall trasiga garagearmaturen monterades ner och ersattes med nya armaturer, färre till antalet men med mer energisparande funktioner och bättre belysning. Samtliga elledningar till armaturena drogs om och ersattes med nya.

Föreningen har bytt till en ny entrémattslieferantör, "Herr Björkmans entrémattor" då den gamla leverantören "Entré & reklammattor AB" inte uppfyllde sitt åtagande vad gäller de kontrakterade bytesintervallema. Det nya avtalet blev även billigare för föreningen.

Komplettering av Tormax dörröppnarfunktion mot gårdsidan Pustegränd, samt portöppnare Maria Trappgränd I C.

Underhållsbesiktning genomfördes tillsammans med fastighetsskötaren FTDrift och HSB.

Stampsolning av samtliga fastighetens stammar och hävertar började att genomföras under dec månad.

Planerat underhåll under 2013

Stamspolningen fortsätter.

Byte av garageport samt maskineri och styrutrustning, passagedörr med brytjärnskydd.

Allmän uppfräschning av tvättstugan såsom ommålning av väggar o tak, och i förekommande fall lagning av dåliga partier av golvmattan eller ett ev byte av mattan om detta kan göras.
Ny dörr och karm till tvättstugan.

Ventilationen ses över, rensning av ventilationskanaler och injustering mm.

Informationstavlor sätts upp i entreérna, för att styrelsen lättare ska kunna sprida information till de boende.

Bostadsrättsföreningens hemsida omarbetas, för att bli lättare att hantera för både boende, övriga och styrelsen. Du hittar föreningens hemsida under lappsikonmindre.se

Inbrottsförebyggande åtgärder. Portarna mot gatusidan förstärkas med brytjärn liksom dörrar till driftrum i garaget. Dessutom översyn och förstärkning av gårdsmurens svaga partier.

Upprustning av lekplatsen i gårdens högra hörn, bl a renovering av sandlådan.

Byte av samtliga hissar till nya moderna som uppfyller dagens krav.

Byte ska ske med en hiss per år, med början på Maria Trappgränd 1 C ev hösten 2013 eller våren 2014, därefter Bastugatan 2, våren 2014 eller våren 2015 samt Bastugatan 4 våren 2015 eller våren 2016, allt beroende på pris och ekonomi.

Sprickor i fasaden efter sprängningar från bygget av Citybanan ska åtgärdas efter att bygget vid Söder Mälarstrand är avslutat. HSB förvaltning bistår föreningen vid förhandlingarna som kommer att inledas under slutet av maj eller under juni månad. Ansvarsbesiktning AB som representerar Trafikverket kommer att göra efterbesiktningen.

Reviderad underhållsplan i prioriteringsordning avseende de större objekten.

Stamspolning

Rensning av ventilationskanaler mm

Byte av garageport, maskineri samt styrutrustning

Allmän uppfräschning av tvättstugan.

Åtgärdande av sprickor i fasaden efter besiktning.

Löpande byte av utrustning i undercentral efter behov.

Byte av samtliga hissar, en per år med början ev 2013-2014, C

Styrelsen

Styrelsen hade följande sammansättning 2012-12-31

Barbara Gordan	Ordförande
Rolf Willard Eliasson	Kassör
Birgitta Malmlöf	Sekreterare
Beatrice Jansson	Ledamot
Suzana Stoka	Ledamot
Barbro Nilsson	Suppleant
David Tesoro	Suppleant
Lena Kock Gylling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening, ordförande och kassör.

Arvode till styrelsen har för år 2012 utgått med 0 kr.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

En extra föreningsstämma hölls 2012-10-07, där man beslutade att ändra stadgarna under rubriken "Om föreningen" 9 § som gäller "Överlåtelse och pantsättningsavgift".

Stadgeändringen kräver två föreningsstämmobeslut.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed med Lena Strömbäck som suppleant hos Bo revision AB. Enligt föreningens stadgar har nu två på varandra beslutade stämmor beslutat att kravet på auktoriserad revisor ej längre ska gälla från och med verksamhetsåret 2012.

Föreningens boende-medrevisor har varit Christiana Lyrestam.

Valberedningen

Valberedningen har under 2012 utgjorts av Mia Jacobsson samt Maria Åkerlind. ✕

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av efterföljande resultat och balansräkning. Styrelsen föreslår att vinsten för verksamhetsåret läggs till tidigare ansamlad förlust och att resultatet överförs i ny räkning. Styrelsen föreslår att föreningen gör en avsättning till den yttre underhållsfonden om 100 000 kr, baserad på basis av föreningens underhållsplan.

Planerat underhåll för 2013 ca 250 000 kr behöver ej belasta kapitalet i underhållsfonden detta år, utan tas från liggande budget. Driftkostnaderna har ökat något 2012, kan hänföras bl a till den grovstorstädning och polering och behandlingen av entreér, trapphus och garage som genomfördes samt div byte av trasig apparatur .

Föreningen har ett stort kapital för framtiden i de nio stycken lägenheterna som f n uthyres. Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för hyreslägenheterna med 3,5 % retroaktivt fr o m 1 juli 2012, detta kommer att ge ett tillskott för år 2013 på ca 37 000 kr.

Föreningen har givit HSB Stockholm nytt uppdrag att förhandla om nya hyror för 2013.

Styrelsen beslutade att fr o m 1 jan 2013 höja hyrorna för garageplatserna med 192 kr/mån för boende till 1150 kr/mån samt för de externa hyresgästerna med 300 kr/mån inkl moms till 1800 kr. Mc platserna höjdes med 110 kr/mån inkl moms till 813 kr. Detta ger ett inkomsttillskott på ca 95 000 kr exkl moms för 2013.

Stokab AB som hyr ett kopplingsutrymme i garageplanet betalar in ett engångsbelopp på 46 000 kr.

SOLIDITET Föreningens soliditet är 74 %, där god soliditet anses vara 5 % och däröver. Detta definieras som "Eget Kapital dividerat med summan av tillgångarna".

År 2010 var soliditeten 72 %, år 2011, 73 %.

LIKVIDITET Föreningens likviditet är 162 %, där god kvalitet är mellan 120-150 %.

Detta tal anger föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

De likvida medlen var vid 2012 års utgång mycket god. Föreningen hade i kassan vid årsskiftet 2 235 715 kr på avräkningskontot, detta är 576 304 kr mer än år 2011, ca 2 milj har legat stabilt. Räntan på detta konto är endast 0,20 %. Styrelsen beslutade därför att kommande år 2013 avsätta 900 000 kr på ett specialinlåningskonto i HSB Stockholm till en ränta på 2,55 % med en bindningstid på 3 mån med automatisk förlängning och med en uppsägningstid på 2 veckor. Kapital kan tas ut under bindningstiden men då med ett avdrag på 1 % på uttaget belopp om detta görs i förtid. (Anm. Sparkontot öppnades 2013-03-01) Om sparandet ligger fast under året kan detta ge ett tillskott på ca 20 000 kr, allt beroende på sparräntans nivå, som kan ändras var 3:e mån, upp eller ner. Sammantaget ökar därmed föreningens inkomster för 2013 med ca 198 000 kr.

Föreningens bolån ligger kvar på 31 milj kr. Ett lån på 3 milj ligger tv med 3 mån. rörligt vilket visat sig ha varit fördelaktigt då räntan för rörligt stadigt gått ner. Vid amortering av lån är detta till fördel då denna lånepost ej då belastas med straffränta. Ett lån på 9 milj ska villkorsändras 2013-01-30, har idag en ränta på 2,89 %. (Anm. Ny ränta på lånet blev 2,98% och 3 årig löptid) Övriga belopp och löptider se Not 11. Bolåneräntan beräknas inte att öka, då fn den rörliga delen ligger lägre än 2012.

Tomträttsavgälden är omförhandlad av Stockholms stad då det gamla avtalet löper ut 2013-06-30, och kommer att succesivt höjas under de kommande åren 2013-2016.

Den årliga tomträttsavgälden har bestämts till 502 200 kr/år, tidigare betalade vi 318 100 kr/år, vilket blir en ökning av avgiften med 184 100 kr/år när den är debiterad fullt ut år 2016.

Ökningen för år 2013 blir 30 550 kr, för 2014 ökas beloppet **ytterligare** med 61 300 kr,

för 2015 är ökningen **ytterligare** 61 500 kr, år 2016 är sista ökningen **ytterligare** med 30 750 kr.

Ingen avgiftshöjning är planerad för kommande år. ✕

Brf Lappskon Mindre 2495

Ansamlad förlust	-	7 475	
Årets resultat		242 032	
Planerat uh		-	Bokfört som planerat underhåll
Avsättning		100 000	styrelsens förslag

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-	7 475	
Årets resultat		242 032	
		<u>234 557</u>	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond		-	
Överföring till yttre fond		100 000	
Balanserat resultat		134 557	
		<u>234 557</u>	

Beräkning av balanserat resultat

Periodiskt underhåll		-	
Avsättning till yttre fond	-	100 000	
Årets resultat		242 032	
Ansamlad förlust	-	7 475	
Nytt balanserat resultat		<u>134 557</u>	

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 808 422	3 743 347
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 951 089	-1 782 006
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-164 980	-161 704
Avskrivningar	Not 3	-365 289	-351 324
Summa fastighetskostnader		-2 481 358	-2 295 034
Rörelseresultat		1 327 064	1 448 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 811	9 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 090 843	-1 210 277
Summa finansiella poster		-1 085 032	-1 201 119
Årets resultat		242 032	247 194

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2


Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	119 058 780	119 262 355
Inventarier	Not 7	0	1
		<u>119 058 780</u>	<u>119 262 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 058 780</u>	<u>119 262 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 981	7 801
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 235 715	1 659 411
Övriga fordringar	Not 8	1 884	2 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	171 791	162 536
		<u>2 433 371</u>	<u>1 831 783</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 433 371</u>	<u>1 831 783</u>
Summa tillgångar		<u>121 492 152</u>	<u>121 094 139</u>

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		85 354 761	85 354 761
Upplåtelseavgifter		3 793 923	3 793 923
Underhållsfond		100 000	0
		<u>89 248 684</u>	<u>89 148 684</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 475	-154 669
Årets resultat		242 032	247 194
		<u>234 557</u>	<u>92 525</u>
Summa eget kapital		<u>89 483 241</u>	<u>89 241 209</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 000 000	31 000 000
Leverantörsskulder		136 002	114 816
Skatteskulder		14 009	13 902
Övriga skulder	Not 12	216 538	151 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	642 363	572 695
Summa skulder		<u>32 008 912</u>	<u>31 852 931</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>121 492 152</u>	<u>121 094 139</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		59 247 000	59 247 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> ✍

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	242 032	247 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	365 289	351 324
Kassaflöde från löpande verksamhet	607 321	598 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 284	-60 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	155 980	75 554
Kassaflöde från löpande verksamhet	738 017	613 731
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-161 713	-420 420
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-161 713	-420 420
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-2 500 000
Inbetalda insatser	0	3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	600 000
Årets kassaflöde	576 304	793 310
Likvida medel vid årets början	1 659 411	866 100
Likvida medel vid årets slut	2 235 715	1 659 411

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm  in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

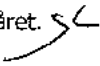
Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-

domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

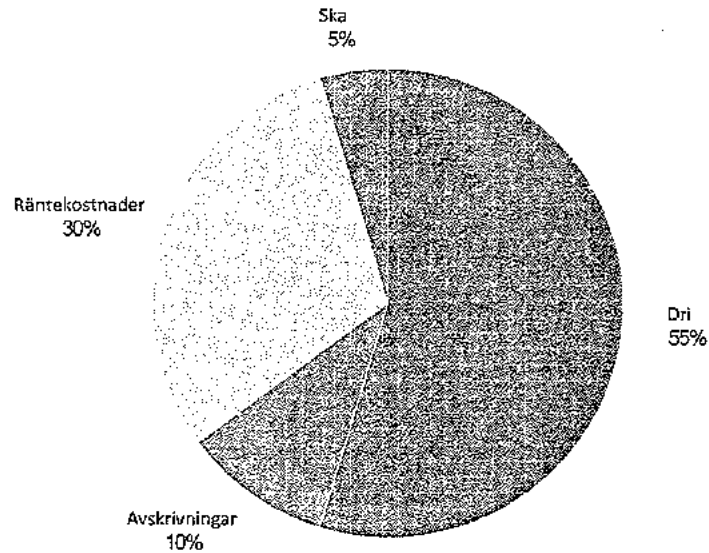
Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 858 368	1 843 363
	Hyror	1 891 880	1 903 862
	Övriga intäkter	72 911	57 630
	Bruttoomsättning	<u>3 823 159</u>	<u>3 804 855</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-14 733	-61 508
	Hyresförluster	-4	0
		3 808 422	3 743 347
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	257 200	190 911
	Reparationer	203 009	123 575
	El	210 939	228 702
	Uppvärmning	400 388	376 715
	Vatten	75 528	67 834
	Sophämtning	73 035	59 414
	Fastighetsförsäkring	41 435	37 396
	Kabel-TV	13 684	13 307
	Övriga avgifter	1 311	3 117
	Förvaltningsarvoden	213 552	191 640
	Tomträtsavgäld	318 100	318 100
	Övriga driftskostnader	142 907	171 295
		1 951 089	1 782 006
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	299 054	299 054
	Om- och tillbyggnad	66 234	50 062
	Inventarier	1	2 208
		365 289	351 324
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 461	6 952
	Övriga ränteintäkter	350	2 206
		5 811	9 158
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 164 284	1 210 275
	Återbetald ränta lösen lån 2010	-73 488	0
	Övriga räntekostnader	47	2
		1 090 843	1 210 277

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

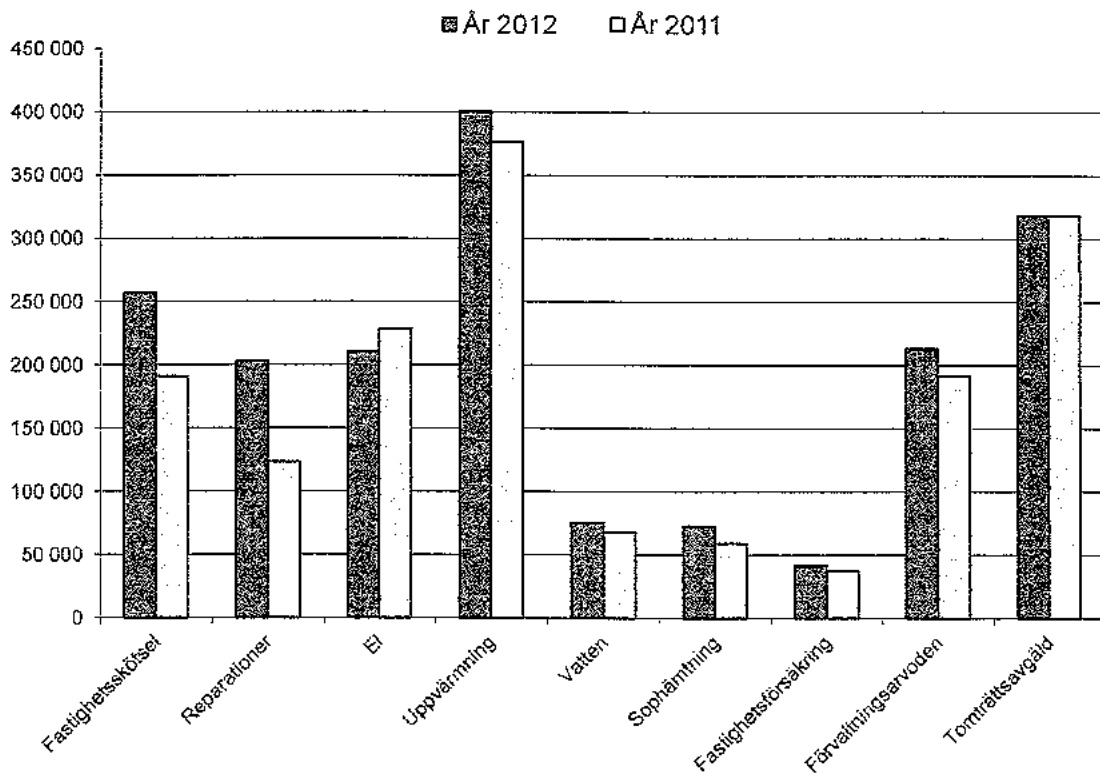
Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	120 223 093	119 802 673			
	Årets investeringar	161 713	420 420			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 384 806	120 223 093			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-960 738	-611 622			
	Årets avskrivningar	-365 288	-349 116			
	Utgående avskrivningar	-1 326 026	-960 738			
	Bokfört värde	119 058 780	119 262 355			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	45 600 000	45 600 000			
	Mark	42 800 000	42 800 000			
		88 400 000	88 400 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	6 625	6 625			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 625	6 625			
	Ingående avskrivningar	-6 624	-4 416			
	Årets avskrivningar	-1	-2 208			
	Utgående avskrivningar	-6 625	-6 624			
	Bokfört värde	0	1			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 884	2 035			
		1 884	2 035			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	33 444	30 287			
	Tomträttsavgäld	79 525	79 525			
	Förvaltningskostnader	51 953	49 303			
	Förutbetalda kostnader	6 869	3 421			
		171 791	162 536			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	85 354 761	3 793 923	0	-154 669	247 194
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			100 000	147 194	-247 194
	Årets resultat					242 032
	Belopp vid årets slut	85 354 761	3 793 923	100 000	-7 475	242 032

Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2Noter 2012-12-31 2011-12-31**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	305814	3,07%	Rörligt	3 000 000	0
Stadshypotek	305815	2,89%	2013-01-30	9 000 000	0
Stadshypotek	305816	3,83%	2015-01-30	9 000 000	0
Stadshypotek	305817	4,40%	2018-01-30	10 000 000	0
				31 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 000 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 000 000**Not 12 Övriga skulder**

Momsskuld	44 185	38 281
Depositioner hyror	172 353	39 750
Övrigt	0	73 488
	216 538	151 519

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	192 313	197 829
Förutbetalda hyror och avgifter	329 697	287 096
Fastighetsskötsel	23 379	13 475
Ei	23 088	24 764
Värme	50 015	43 631
Övriga upplupna kostnader	23 871	5 900
	642 363	572 695

Stockholm, den 18/4-13Barbara Gordan
Barbara GordanBeatrice Jansson
Beatrice JanssonBirgitta Malmlöf
Birgitta MalmlöfRolf Willard Eliasson
Rolf Willard EliassonSuzana Stoka
Suzana StokaVår revisionsberättelse har 2013-09-24 lämnats beträffande denna årsredovisning.Christiana Lyrestam
Christiana LyrestamJörgen Götehed
Jörgen Götehed

BoRevision AB

Den avvikelse från
stadstatutet föregår.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lappskon Mindre 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lappskon Mindre 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

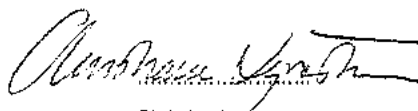
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra upplysningar ovan vill vi notera att föreningens stadgar anger att föreningen ska ha en auktoriserad revisor. Vid föreningsstämmor har beslutats att detta krav ej längre ska gälla från och med 2012. Besluten har dock inte medfört ändring av de registrerade stadgarna. Ingen av oss är auktoriserad revisor.

Stockholm den 24/4 2013



Christina Lyrestam



Jörgen Gölehed
BoRevision AB

Till BoRevision AB

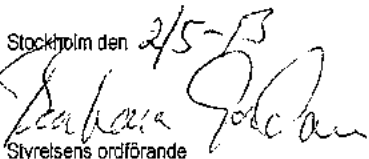
Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller sålido mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningens avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen.

Stockholm den 2/5-13


Styrelsens ordförande