



Org Nr: 769604-1867

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2

Org.nr: 769604-1867

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2014-01-01 - 2014-12-31**

## Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20

Fastigheten med tomträtt förvärvades av bostadsrättsföreningen 2008-10-01

Firman registrerades 2009-12-02

Föreningens nuvarande plan antogs 2008-01-28 och ursprungliga stadgar registrerades hos Boverket senast 2009-12-04

Föreningen äger fastigheten Lappskon Mindre som innehas med tomträtt.

Föreningen äger 9 lägenheter samt har 3 lokaler och 5 mindre förråd för uthyrning. Vidare har föreningen ett större garage för uthyrning framförallt till medlemmarna samt även till extern hyresgäst då plats finns att tillgå. Garaget består av 36 bilplatser samt 4 MC platser

Fastigheten byggdes 1984 och har beteckningen Lappskon Mindre

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetens yta fördelar sig enligt följande:

Lägenheter: 3 685 kvm

Lokaler: 438 kvm

Garage: 1 137 kvm

Tomtareal: 1 643 (Upplåten tomträtt)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme från Fortum värme

Lägenhetsbeståndet fördelas enligt följande:

R o k	Antal	Yta kvm
1	7	38-42
2	17	58-65
3	18	75-83
4	10	94-98

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Ett däckförråd i garaget färdigställdes i januari.
- Cykelrummet har rensats från gamla inaktuella cyklar och det inre utrymmet har försetts med en gallergrind så Föreningens inventarier kan förvaras på ett säkert vis.
- Tvättstugan har renoverats varvid det inre rummet gjordes om till styrelserum. Duschkabinen flyttades då till städrummet som också renoverades liksom toaletten.

- I maj månad renoverades Undercentralen som har till uppgift att ta emot fjärrvärme och leverera kallt och varmt vatten till lägenheterna.
- Nytt avtal om distribution av TV och IT har tecknats med Bredbandsbolaget varvid Föreningen slutit ett centralt avtal om distribution till alla lägenheter till en kostnad av ca 200.- /mån/lägenhet.
- Förvaltningsavtalen med HSB har sagts upp och nytt avtal har tecknats med Hem och Fastighet vilket inneburit en kostnadsminskning av ca kr 100 000.- /år f o m år 2015.
- En av våra bostadsrättshavare lämnade in en stämningsansökan på Föreningen i juli månad på grund av att styrelsen fordrade kopior på de kvitton/fakturor för de utlägg bostadsrättshavaren yrkade ersättning för, vilket bostadsrättshavaren inte ansåg nödvändigt. Tingsrätten förmådde dock bostadsrättshavaren att inkomma med den begärda handlingen. Den överensstämde dock ej med den yrkade ersättningen varvid beloppet reducerades med kr 4 775.- till kr 12 097.- som fakturan angav. Eftersom Föreningen erhållit det erforderliga underlaget utbetalades ersättningen och stämningen återkallades.

#### **Planerat underhåll 2015**

- Renovering av hissar skall ske med början i januari och vara slutförd under februari.
- OVK (obligatorisk ventilations kontroll) besiktning kommer att ske under februari / mars med efterföljande åtgärdsprogram för att uppnå en korrekt ventilation i hela fastigheten
- Uppfräschning av trapphusen med en ytbehandling av marmorn för att bibehålla en ren yta samt fönsterputsning av fönstren i trapphusen.
- Rengöring av garaget inklusive rören i taket.

#### **Ekonomi**

- Hyresfordringarna uppgick till ett högt belopp vid utgången av 2014 pga byte av förvaltare och förseningar av inbetalningar i samband med detta

#### **Kommentar till årets resultat**

- Föreningen uppvisar ett kraftigt negativt resultat framförallt pga ändrade avskrivningsregler from 2014.
- Föreningen har även satsat mycket på underhåll varför även dessa kostnader är avsevärt högre jämfört med föregående år.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid 2014 års slut 62 medlemmar fördelade på 43 bostadsrätter. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt (belopp i kkr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 928	3 974	3 808	3 743
Resultat efter finansiella poster	-1 120	78	242	247
Soliditet %	73	74	74	74

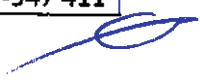
## Förslag till resultatdisposition

### Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	172 586 kr
Årets resultat	-1 119 997 kr
Summa	-947 411

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-105 262
Överföring till yttre underhållsfond	100 000
Ansamlad förlust	-942 149
Summa	-947 411



**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 927 618	3 974 350
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 891 293	-2 223 501
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 262	-79 197
Planerat underhåll		-555 250	-59 925
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 253	-53 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 378 747</u>	<u>-365 288</u>
Summa rörelsekostnader		-3 959 805	-2 781 909
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 187</b>	<b>1 192 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteläbtkter och liknande resultatposter	Not 5	20 797	22 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 108 607</u>	<u>-1 137 029</u>
Summa finansiella poster		-1 087 810	-1 114 335
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 119 997</b>	<b>78 105</b>

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>117 314 745</u>	<u>118 693 492</u>
		117 314 745	118 693 492
Summa anläggningstillgångar		<u>117 314 745</u>	<u>118 693 492</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		328 475	2 226
Övriga fordringar	Not 8	1 620 563	1 715 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>165 337</u>	<u>189 675</u>
		2 114 375	1 906 911
Kortfristiga placeringar	Not 10	900 000	900 000
Kassa och bank	Not 11	31 763	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 046 138</u>	<u>2 806 911</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>120 360 884</b></u>	<u><b>121 500 404</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 148 684	89 148 684
Yttre underhållsfond		240 075	200 000
		<u>89 388 759</u>	<u>89 348 684</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		172 586	134 556
Årets resultat		-1 119 997	78 105
		<u>-947 411</u>	<u>212 662</u>
Summa eget kapital		<u>88 441 348</u>	<u>89 561 346</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 000 000	31 000 000
Leverantörsskulder		70 577	113 617
Övriga skulder	Not 14	272 057	268 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	576 901	556 475
Summa skulder		<u>31 919 535</u>	<u>31 939 058</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>120 360 884</u></b>	<b><u>121 500 404</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		59 247 000	59 247 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 119 997	78 105
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 378 747	365 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	258 750	443 394
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-301 189	-6 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 523	-69 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	-61 961	366 628
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-61 961</b>	<b>366 628</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 602 343</b>	<b>2 235 715</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 540 382</b>	<b>2 602 343</b>

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





## Bostadsrättsföreningen Lappskön Mindre 2

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,10% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2-10%.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 858 368	1 858 368
Hyror	2 062 686	2 092 207
Övriga intäkter	49 910	49 371
Bruttoomsättning	<u>3 970 964</u>	<u>3 999 946</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-43 346</u>	<u>-25 596</u>
	<b>3 927 618</b>	<b>3 974 350</b>
<b>Not 2    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	172 116	163 508
Reparationer	177 534	503 913
El	169 470	230 124
Uppvärmning	324 797	389 479
Vatten	79 073	60 491
Sophämtning	72 149	71 840
Fastighetsförsäkring	52 387	45 821
Kabel-TV och bredband	34 271	14 131
Fastighetsskatt	152 284	151 920
Förvaltningsarvoden	231 588	221 472
Tomträttsavgäld	409 950	348 650
Övriga driftskostnader	<u>15 673</u>	<u>22 153</u>
	<b>1 891 293</b>	<b>2 223 501</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuköp	43 231	47 987
Administrationskostnader	39 456	9 146
Extern revision	11 688	11 250
Konsultkostnader	<u>10 887</u>	<u>10 814</u>
	<b>105 262</b>	<b>79 197</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	20 250	34 430
Revisionsarvode	500	500
Övriga arvoden	750	0
Löner och övriga ersättningar	3 367	0
Sociala avgifter	4 386	9 530
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>9 538</u>
	<b>29 253</b>	<b>53 998</b>
<b>Not 5    Räntelintäkter och liknande resultatposter</b>		
Räntelintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 477	3 247
Räntelintäkter skattekonto	142	8
Räntelintäkter HSB bunden placering	16 989	18 939
Övriga räntelintäkter	<u>1 189</u>	<u>500</u>
	<b>20 797</b>	<b>22 694</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 107 611	1 137 029
Övriga räntekostnader	<u>996</u>	<u>0</u>
	<b>1 108 607</b>	<b>1 137 029</b>

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

<b>Noter</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Anskaffningsvärde byggnader	120 384 806	120 384 806			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 384 806</b>	<b>120 384 806</b>			
	Ingående avskrivningar	-1 691 314	-1 326 026			
	Årets avskrivningar	-1 378 747	-365 288			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 070 061</b>	<b>-1 691 314</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>117 314 745</b>	<b>118 693 492</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 700 000	2 700 000			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>89 900 000</b>	<b>89 900 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	1 187	1 545			
	Skattefordran	10 758	11 122			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 608 618	1 702 343			
		<b>1 620 563</b>	<b>1 715 010</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	159 399	187 950			
	Upplupna intäkter	5 938	1 725			
		<b>165 337</b>	<b>189 675</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	900 000	900 000			
		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Övriga bankkonton, Hem och Fastighet	31 763	0			
		<b>31 763</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	85 354 761	3 793 923	200 000	134 556	78 105
	Resultatdisposition			40 075	38 030	-78 105
	Årets resultat					-1 119 997
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>85 354 761</b>	<b>3 793 923</b>	<b>240 075</b>	<b>172 586</b>	<b>-1 119 997</b>

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2****Noter** **2014-12-31**    **2013-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	305814	1,42%	2015-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek	305816	3,83%	2015-01-30	9 000 000	0
Stadshypotek	305817	4,40%	2018-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	619203	2,98%	2016-01-30	9 000 000	0
				<b>31 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 000 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 000 000**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	228 078	227 328
Momsskuld	43 379	41 538
Källskatt	600	0
	<b>272 057</b>	<b>268 966</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda Intäkter**

Upplupna räntekostnader	178 314	193 503
Förutbetalda hyror och avgifter	363 672	286 894
Övriga upplupna kostnader	34 915	76 078
	<b>576 901</b>	<b>556 475</b>

Ovanstående poster består av förskotts/inbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 13 april 2015

  
Birgitta Malmkorf


  
Erik Pålsson


  
Håkan Wredfors


  
Liselott Ögren


  
Pierre Öhgren
Vår revisionsberättelse har 2015-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


  
Joakim Mattsson  
BoRevisior AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2014-01-01**   **2013-01-01**  
**2014-12-31**   **2013-12-31****Not 1 Nettomsättning****Not 2 Driftskostnader***Taxebundna utgifter och uppvärmning:***Fastighetsskatt****S:a Fastighetsskatt** **152 284**   **151 920****Not 3 Övriga externa kostnader****Bevakningskostnader****S:a bevakningskostnader** **0**   **0****Hyror och arrenden****S:a Hyror och arrenden** **0**   **0****Förbrukningsinventarier och varulnköp****S:a Förbrukningsinventarier och varulnköp** **43 231**   **47 987****Administrationskostnader****S:a Administrationskostnader** **39 456**   **9 146****Extern revision****S:a Extern revision** **11 688**   **11 250****Konsultkostnader****S:a konsultkostnader** **10 887**   **10 814****Medlemsavgifter****S:a Medlemsavgifter** **0**   **0****Not 4 Personalkostnader och arvoden****Personalkostnader****S:a Personalkostnader** **29 253**   **53 998****Planerat underhåll****S:a Underhåll** **555 250**   **59 925**