

Årsredovisning 2025

Brf Lappskon Mindre 2

769604-1867



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lappskon Mindre 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lappskon Mindre 2	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 3 686 kvm och 6 lokaler om 409 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Sköld	Ordförande
Anton Magnus Zeke Fjellman	Styrelseledamot
Carl Torbjörn Sundwall	Styrelseledamot
Jan Fagerström	Styrelseledamot
Urban Lefwander	Styrelseledamot

Valberedning

Suzana Stoka
Lena Jansson

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision AB
Charlotte Svensson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-03. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Upprustning av innergården, nya möbler mm
- 2020** ● Installation av laddstolpar på alla parkeringsplatser i garaget
- 2021** ● Stamspolning
Byte och upprustning av ventilationssystem samt OVK
Upprustning av cykelförråden
- 2022** ● Brandinventering och komplettering för ökat brandskydd
- 2024** ● Renovering av hyresrätt som ska säljas
OVK
Byte av tvärgående stammar i garage och cykelförråd
- 2025** ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya maskiner i tvättstuga
Fortsatt OVK
- 2027** ● Fasadrenovering
- 2028** ● Underhållspolning stammar

Avtal med leverantörer

Bredband, kabelTV	Telenor, Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum Ellevio
Fastighetsskötsel	F T Drift AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Långgivare	Stadshypotek AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall, PreZero
Städning av gemensamma ytor	Optimal trappstädning, Björkmans Entrémattor
Tomträttsavgäld	Sthlm stad Exploateringskontoret
VA	Stockholm Vatten och avfall

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ett garage i fastigheten med 36 platser plus 4 mc-platser.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande avtal gäller till 2033-06-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny tomträttsavgäld om 1.109.700 kr per år börjar gälla från och med 2023-07-01 med infasning. Den höjda tomträttsavgälden kom enligt beslut från Stockholms Stad om särskild nedsättning fasas in enligt följande schema:

År 1 2023-07-01 till 2024-06-30 809.100 kr

År 2 2024-07-01 till 2025-06-30 884.200 kr

År 3 2025-07-01 till 2026-06-30 959.400 kr

År 4 2026-07-01 till 2027-06-30 1.034.500 kr

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag till Gjensidige

Omförhandlat elavtal

Övriga uppgifter

En hyreslägenhet (lägenhet nr: 1935) såldes (24-10-14) med inflyttning (25-01-31). Pengarna användes för att amortera lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 833 111	4 594 619	4 486 027	4 055 971
Resultat efter fin. poster	-198 381	-931 594	-288 563	-249 760
Soliditet (%)	96	90	85	83
Yttre fond	700 200	518 400	336 600	154 800
Taxeringsvärde	193 200 000	186 000 000	186 000 000	186 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	699	663	609	609
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,7	44,9	42,1	45,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	2 881	4 876	5 558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	552	1 726	2 922	3 331
Sparande / kvm totalyta, kr	228	84	208	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	62	68	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	77	67	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	174	163	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,98	3,73	1,11
Räntekänslighet (%)	1,25	4,34	8,00	9,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 510 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 228 kr per m². Styrelsen planerar att amortera det sista lånet i början av 2027 som bedömer därmed att föreningen har goda förutsättningar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 244 210	-	2 280 516	92 524 726
Upplåtelseavgifter	13 314 474	-	4 319 484	17 633 958
Fond, yttre underhåll	518 400	-	181 800	700 200
Balanserat resultat	-5 743 742	-931 594	-181 800	-6 857 135
Årets resultat	-931 594	931 594	-198 381	-198 381
Eget kapital	97 401 749	0	6 401 619	103 803 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 857 135
Årets resultat	-198 381
Totalt	-7 055 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	579 600
Balanseras i ny räkning	-7 635 116
	-7 055 516

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 833 113	4 594 619
Övriga rörelseintäkter	3	14 850	35 426
Summa rörelseintäkter		4 847 963	4 630 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 159 535	-3 156 113
Övriga externa kostnader	8	-171 573	-310 650
Personalkostnader	9	-144 258	-135 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 391 304	-1 373 172
Summa rörelsekostnader		-4 866 669	-4 975 269
RÖRELSERESULTAT		-18 707	-345 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 565	19 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-188 239	-605 374
Summa finansiella poster		-179 674	-586 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 381	-931 594
ÅRETS RESULTAT		-198 381	-931 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	102 990 719	104 361 143
Maskiner och inventarier	12	4 343	25 223
Summa materiella anläggningstillgångar		102 995 062	104 386 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 995 062	104 386 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 590	79 427
Övriga fordringar	13	4 420 272	3 466 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	359 707	386 487
Summa kortfristiga fordringar		4 861 569	3 932 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 500	0
Summa kassa och bank		26 500	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 888 069	3 932 018
SUMMA TILLGÅNGAR		107 883 130	108 318 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 158 684	103 558 684
Fond för yttre underhåll		700 200	518 400
Summa bundet eget kapital		110 858 884	104 077 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 857 135	-5 743 742
Årets resultat		-198 381	-931 594
Summa fritt eget kapital		-7 055 516	-6 675 335
SUMMA EGET KAPITAL		103 803 368	97 401 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 880 000
Övriga långfristiga skulder		119 729	114 379
Summa långfristiga skulder		119 729	4 994 379
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 884 000	4 142 500
Leverantörsskulder		231 421	169 718
Skatteskulder		7 171	-2 579
Övriga kortfristiga skulder		48 165	796 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	789 276	816 416
Summa kortfristiga skulder		3 960 033	5 922 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 883 130	108 318 384

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 707	-345 224
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 391 304	1 373 172
	1 372 597	1 027 948
Erhållen ränta	8 565	19 004
Erlagd ränta	-228 582	-707 748
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 152 580	339 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 837	-109 206
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-663 380	689 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 037	919 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-362 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-362 652
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 600 000	7 310 000
Amortering av lån	-6 138 500	-6 250 000
Depositioner	5 350	2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	466 850	1 062 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	976 887	1 618 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 464 695	1 845 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 441 582	3 464 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lappskon Mindre 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,10 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 314 654	2 077 468
Hysesintäkter, bostäder	545 229	639 333
Hysesintäkter, lokaler	1 219 683	1 191 587
Hysesintäkter, p-platser	718 662	657 853
Övriga intäkter	34 885	28 378
Summa	4 833 113	4 594 619

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Erhållna bidrag	14 850	0
Övriga intäkter	0	35 426
Summa	14 850	35 426

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 202	74 555
Städning	85 002	88 151
Besiktning och service	108 308	49 135
Trädgårdsarbete	2 649	30 269
Snöskottning	19 339	31 096
Övrigt	4 664	97 619
Summa	304 164	370 825

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	121 732	75 394
Bostäder VVS	0	8 019
Lokaler	48 500	0
Tvättstuga	2 813	1 757
Källarutrymmen	0	76 662
Dörrar och lås/porttele	26 167	25 295
VA	63 703	105 599
Värme	7 316	42 518
Ventilation	19 576	48 737
El	1 165	7 562
Hissar	42 508	36 984
Garage och p-platser	10 700	21 138
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 184
Summa	344 181	452 850

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	311 855	326 299
Uppvärmning	419 878	400 665
Vatten	204 248	183 924
Sophämtning	190 574	175 840
Summa	1 126 554	1 086 728

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 056	92 232
Tomträttsavgälder	921 800	846 650
Kabel-TV	9 039	8 933
Bredband	117 464	90 520
Fastighetsskatt	249 276	207 374
Summa	1 384 635	1 245 709

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	277	2 166
Övriga förvaltningskostnader	37 635	67 735
Juridiska kostnader	29 631	37 217
Revisionsarvoden	29 874	26 594
Ekonomisk förvaltning	74 155	69 438
Konsultkostnader	0	107 500
Summa	171 573	310 650

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	113 599	104 001
Sociala avgifter	29 736	30 410
Övriga personalkostnader	923	923
Summa	144 258	135 334

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 946	605 374
Övriga räntekostnader	293	0
Summa	188 239	605 374

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 122 663	120 760 011
Årets inköp	0	362 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 122 663	121 122 663
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 761 520	-15 409 228
Årets avskrivning	-1 370 424	-1 352 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 131 944	-16 761 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 990 719	104 361 143
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 400 000	60 600 000
Taxeringsvärde mark	115 800 000	125 400 000
Summa	193 200 000	186 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 028	111 028
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 028	111 028
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 805	-64 925
Årets avskrivning	-20 880	-20 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-106 685	-85 805
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 343	25 223

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 190	1 409
Nabo Klientmedelskonto	3 356 683	2 395 718
Borgo	1 058 399	1 068 976
Summa	4 420 272	3 466 104

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 938	38 978
Städning	0	0
El	0	1 346
Försäkringspremier	21 825	70 463
Kabel-TV	2 256	2 273
Vatten	0	1
Tomträtt	239 850	221 050
Bredband	29 366	29 366
Förvaltning	26 471	23 010
Summa	359 707	386 487

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-02-06	5,10 %		1 302 500
Stadshypotek	2026-01-30	3,85 %	2 884 000	3 860 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,30 %		2 840 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,85 %		1 020 000
Summa			2 884 000	9 022 500
Varav kortfristig del			2 884 000	4 142 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 884 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 534	14 476
Fastighetsskötsel	1	1
El	21 678	32 078
Uppvärmning	53 720	52 133
Utgiftsräntor	19 217	59 560
Vatten	34 120	30 675
Löner	52 500	52 500
Sociala avgifter	16 496	16 496
Förutbetalda avgifter/hyror	570 011	558 498
Summa	789 276	816 416

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

59 247 000

2024-12-31

59 247 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Nils Sköld
Ordförande

Anton Magnus Zeke Fjelkman
Styrelseledamot

Carl Torbjörn Sundwall
Styrelseledamot

Jan Fagerström
Styrelseledamot

Urban Lefwander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Charlotte Svensson
Internrevisor

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 17:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 16:37

DOCUMENT ID:

SymTfXThWg

ENVELOPE ID:

HkzaGmp2-e-SymTfXThWg

DOCUMENT NAME:

Brf Lappskon Mindre 2, 769604-1867 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1c0cb69971c20f2d9db7870bdf1d2f85f39af8d01353e31bef843854632965f4936430c05e65020655258c409dce9873394ab030e01e484fdfb1e6bb66fc5bf3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Torbjörn Sundwall torbjorn.sundwall@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:39 15.04.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.31.5
2. JAN FAGERSTRÖM jan_fagerstrom@msn.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:32 16.04.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.79
3. NILS SKÖLD skold@hey.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:13 16.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.142.7
4. Anton Magnus Zeke Fjelkman anton.fjelkman@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:18 24.04.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.157.189
5. URBAN LEFWANDER urban.lefwander@seb.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:12 27.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:4426:0b22:3e1e:794f:2806:e736
6. CHARLOTTE SVENSSON charlotte_s.svensson@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:19 28.04.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.167.43.18
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 17:42 03.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lappsikon Mindre 2

Org.nr 769604-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lappsikon Mindre 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lappsikon Mindre 2:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 om att iverksätta verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Lappskon Mindre 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Charlotte Svensson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 17:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 16:37

DOCUMENT ID:

Sy76f7pn-e

ENVELOPE ID:

B1zpGmT2Wg-Sy76f7pn-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lappskon

Mindre 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

30c55463659334c82cf4c4ef8cfcbccb927c69134ed621f

304fd8571120fd3c3ba2e742e597d709bc5de339bcb9d2

60bfde9ca1385ffe0dea1f2ac6d5f009281

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHARLOTTE SVENSSON charlotte_s.svensson@ou tlook.com	Signed Authenticated	27.04.2026 15:54 27.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 195.167.43.18
2. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbo ronborevision.se	Signed Authenticated	03.05.2026 17:41 03.05.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed