

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lästmakarpalatset**  
769622-1725

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för 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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-11-16.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Bocken 51 på Lästmakargatan 18 i Stockholms kommun. Fastigheten är en äganderätt med en areal på 300 kvm. Fastigheten är en sk tredimensionell fastighet vilket bland annat innebär att vissa delar av källarplanen är urholkade av grannfastigheten Bocken 39 och att föreningens innergård innehas med servitutsrätt. Gällande detaljplan är 0180K-P2007-36021, laga kraft 2008-02-07.

På fastigheten uppfördes under 2010-2011 ett bostadshus innehållande 44 st lägenheter och en butiklokal, varav lokalen är hyresrätt. Lägenhetsförråd och teknikutrymmen inryms i byggnadens källarplan.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök		
25	st 2 rum och kök		
2	st 3 rum och kök		
1	st 7 rum och kök	Total bostadsyta: 2 438 kvm	Total lokalyta: 72 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Gioconda Gruppen AB,	72,0	2014-12-31
Fotvårdsverksamhet		

### Styrelse

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2011-06-14 bestått av:

Ordinarie	Johan Rudberg	Fabege AB
	Stefan Östberg	Fabege AB
	Robert Ström	Landahl Advokatbyrå AB
	Charlotte Liliegren	Fabege AB
	Tony Janes	Fabege AB

### Revisorer

Ordinarie Kent Åkerlund, Deloitte AB

*mi*  
*AB*

### Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nybebyggd och slutbesiktning godkändes 2011-11-07. Sedvanliga entreprenadgarantier löper på 2 år (material och varor) respektive 5 år (arbete) från detta datum.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen informerats om 6 st andrahandsuthyrningar.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande utan begränsning i tid och utan specifika skäl. Bostadsrättsinnehavaren skall dock alltid skriftligen informera styrelsen om andrahandsuthyrningen. I den skriftliga underrättelsen ska det anges till vem lägenheten ska upplåtas, kontaktuppgifter till denne samt till bostadsrättshavaren.

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB från och 2011-11-01.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB från och 2011-11-01.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB från och 2011-11-01.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring (fullserviceavtal Anticimex) och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 72 kvm lokalytor.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har ännu inte åsatts värdeår.

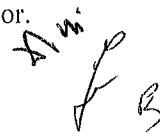
Föreningen är år 2011 under uppförande och är därmed ålagd kommunal fastighetsskatt/fastighetsavgift med 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Föreningen beräknas vara skattebefriad från och med år 2012 och de första 5 åren efter värdeåret avseende bostadsdelen. De följande 5 åren därefter beräknas föreningen betala halv fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.



### Viktiga uppgifter om föreningen

2010-09-08	Bildades Brf Lästmakarpalatset och antogs stadgar samt ansöktes om registrering.
2010-10-12	Registrerades föreningen och stadgarna hos Bolagsverket.
2010-12-30	Registrerades ekonomisk plan (dat 2010-11-05) hos Bolagsverket.
2011-01-04	Undertecknades köpebrev mellan Fastighets AB Varubalen och Brf Lästmakarpalatset om förvärv av fastigheten Stockholm Bocken 51.
2011-01-04	Tillträdde fastigheten av Brf Lästmakarpalatset, inflyttning under november - december 2011.
2011-01-04	Övertagande av entreprenad (Veidekke Entreprenad AB) från Fastighets AB Varubalen.
2011-03-02	Registrerades ekonomisk plan (dat 2011-02-16) hos Bolagsverket.
2011-09-28	Tecknades avtal om försäkring av föreningens fastighet i Länsförsäkringar.
2011-10-04	Tecknades avtal om ekonomisk/teknisk förvaltning med ISS Facility Services AB.
2011-11-08	Första tillträde, samtliga 44 lägenheter var sålda och tillträdde 2012-01-03.
2011-11-16	Registrerades föreningens nuvarande stadgar hos Bolagsverket.

### Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastigheten	139 190 500 kronor
Tilläggsköpeskilling p g a upplåtelseavgifter utöver ekonomiska planen	969 240 kronor
Entreprenadkostnad	56 642 703 kronor
Lagfart	2 103 209 kronor
Pantbrevsuttag	514 940 kronor
<b>TOTALT</b>	<b>199 420 592</b>

### Finansiering

Lån 1 SEB	6 000 000 kr	Utbetalt 2011-02-02
Lån 2 SEB	10 000 000 kr	Utbetalt 2011-02-02
Lån 3 SEB	6 000 000 kr	Utbetalt 2011-12-01
Lån 4 SEB	3 642 535 kr	Utbetalt 2011-12-20
SUMMA LÅN	25 642 535 kr	
Insatser	172 894 000 kr	
Upplåtelseavgifter	1 484 000 kr	
<b>TOTALT</b>	<b>200 020 535 kr</b>	

*Handwritten initials:* H, F, B

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga reparationer har utförts under året.

Föreningen förvärvade i januari fastigheten Bocken 51 från Fastighets AB Varubalen, ett bolag i Fabege-koncernen. Då övertog föreningen även pågående entreprenadkontrakt mellan bolaget och Veidekke Entreprenad AB. Slutbesiktning av det nya bostadshuset godkändes i november och samma månad påbörjades inflyttningen i huset. Samtliga nyproducerade lägenheter såldes under året via mäklaren Eklund Stockholm New York.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2012 har arbetet med att åtgärda besiktningssanmärkningar och färdigställa arbeten i gemensamma utrymmen pågått.

Vid föreningens förvärv av fastigheten Bocken 51 2011-01-04 ställdes en räntefri revers ut mellan föreningen och Fastighets AB Varubalen på 139.190.500 kronor. En delbetalning på 130.000.000 kr reglerades av föreningen 2011-12-28 och resterande 9.190.500 kronor reglerades 2012-01-27 då föreningens samtliga lägenheter var sålda.

### Verksamhet under kommande år

Garantitid för Veidekkes entreprenad gäller t o m 2013-11-07 (för material och varor) samt 2016-11-07 (för arbete).

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 612 kr/kvm.

Föreningen har upphandlat gemensamt abonnemang för bredband och basutbud TV, månadskostnad för detta per 2011-12-31 är 160 kr/lägenhet. Se lista nedan.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

2011

Nettoomsättning	211 117
Resultat före reservering	15 595
Reservering yttre reparationsfond	9 295
Saldo yttre reparationsfond	0
Lån per kvm yta, 2 438 kvm	10 506
Kassalikviditet (%)	70
Årsavgift bostäder kronor/kvm	612

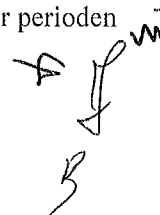
*mi*  
*13*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	15 595
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	9 295
i ny räkning överföres	6 300
	<b>15 595</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Föreningens fastighet Bocken 51 togs i bruk i mitten på november 2011 då de första medlemmarna flyttade in. Föreningens intäkter och kostnader samt resultat avser därför perioden 2011-11-15 till 2011-12-31.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A. J. M.' with a flourish.

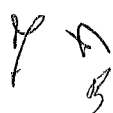

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-10-12 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	211 117	0
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-56 780	0
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-65 054	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>89 283</b>	<b>0</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	36 883	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-110 572	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 595</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 595</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 595</b>	<b>0</b>

*f s A*

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	117 458 729	0
Mark		81 961 863	0
		<b>199 420 592</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 420 592</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		25 179	0
Övriga fordringar	7	1 019 869	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 660	0
		<b>1 115 708</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 943 153	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		208 610	0
		<b>13 151 763</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 267 472</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 688 064</b>	<b>0</b>

Handwritten signature: *L A m*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	10	-6 891 000	0
Insatser enligt ekonomisk plan		172 894 000	0
Upplåtelseavgifter	11	1 484 000	0
		<b>167 487 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		15 595	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>167 502 595</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	25 492 535	0
Mottagna depositioner		202 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 694 535</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		120 000	0
Leverantörsskulder		5 608 482	0
Övriga skulder	13	14 569 685	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	192 767	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 490 934</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 688 064</b>	<b>0</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		25 642 535	
		<b>25 642 535</b>	
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
			

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

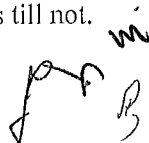
#### Föreningens fond för yttre underhåll

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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten signature and initials, possibly 'mi' and 'B'.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010-10-12 -2010-12-31
Fastighetsskatt	2 750	0
Årsavgifter bostäder	176 485	0
Årsavgifter lokaler	23 400	0
Kabel-TV / Internet	6 602	0
Debiterade avgifter	720	0
Ersättningar och intäkter	1 160	0
	<b>211 117</b>	<b>0</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2011	2010-10-12 -2010-12-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	14 980	0
Fastighetsel	168	0
Vatten	271	0
Sophämtning	19 968	0
Fastighetsförsäkring	3 259	0
Kabel-TV och internet	14 972	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 162	0
	<b>56 780</b>	<b>0</b>

### Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010-10-12 -2010-12-31
Administration, kontor och övrigt	7 150	0
Revisionsarvoden	25 000	0
Förvaltningsarvode	9 204	0
Övriga externa tjänster	23 700	0
	<b>65 054</b>	<b>0</b>

*Handwritten signature and date:*  
15/12/11

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2011	2010-10-12 -2010-12-31
Ränteintäkter	36 883	0
	<b>36 883</b>	<b>0</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2011	2010-10-12 -2010-12-31
Räntekostnader	107 255	0
Övriga finansiella kostnader	3 317	0
	<b>110 572</b>	<b>0</b>

**Not 6 Byggnader**

	2011-12-31	2010-12-31
Nyanskaffningar	117 458 729	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 458 729</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 458 729</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader under uppförande	4 000 000	
Taxeringsvärden mark under uppförande	30 565 000	
	<b>34 565 000</b>	

**Not 7 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Momsfordran	305 627	0
Kortfristiga fordringar	24 413	0
Kortfristiga fordringar mot Fabege AB avseende låneränta	502 350	0
Övriga kortfristiga fordringar mot Fabege AB	187 479	0
	<b>1 019 869</b>	<b>0</b>

*[Handwritten signature]*

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 534	0
Förutbetald kabel-tv	14 971	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	35 155	0
	<b>70 660</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	166 003 000	1 484 000			
Årets resultat					15 595
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>166 003 000</b>	<b>1 484 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 595</b>

### Not 10 Ej inbetalda insatser

Under 2012 har de 2 sista lägenheterna upplåtits med bostadsrätt till ett totalt belopp om 6 891 000 kronor. Samtliga lägenheter är därmed upplåtna.

### Not 11 Upplåtelseavgifter

För följande lägenheter i föreningen har försäljningspriset överstigit insatsen enligt den ekonomiska planen med totalt 1 484 000 kr:

Lägenhet nr 2002	500 000 kr
Lägenhet nr 1402	608 000 kr
Lägenhet nr 1702	376 000 kr
Totalt belopp	1 484 000 kr

Upplåtelseavgiften för lägenhet 1402 och 1702, totalt 984 000 kr, är utöver vad som redovisats i föreningens ekonomiska plan.

*Handwritten signature and initials:*  
P B  
D m

**Not 12 Fastighetslån**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SEB - 4,43% - 2014-02-03	6 000 000	0
SEB - 4,04% - 2013-02-01	10 000 000	0
SEB - 5,22% - 2016-11-28	5 970 000	0
SEB - 3,49% - rörlig ränta	3 642 535	0
Avgår kortfristig del	-120 000	0
	<b>25 492 535</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga skulder**


	2011-12-31	2010-12-31
Resterande del av köpeskilling	9 190 500	0
Tilläggsköpeskilling	969 240	0
Investeringsmoms	311 918	0
Byggnadskostnad	937 500	0
Reserverad byggnadskostnad för december 2011	2 858 006	0
Ränteintäkt tillskriven Fabège AB	255 536	0
Fastighetsavgift lokal	3 162	0
Övriga skulder	43 823	0
	<b>14 569 685</b>	<b>0</b>

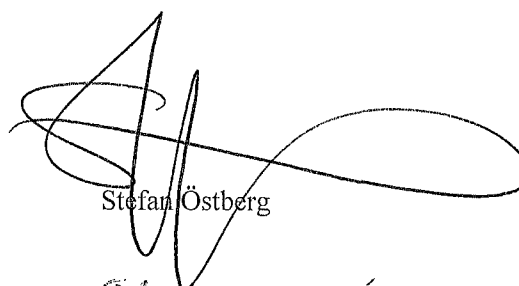
*Fabège AB*

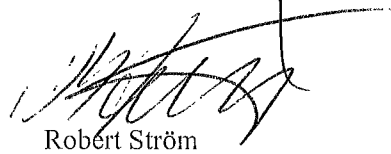
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

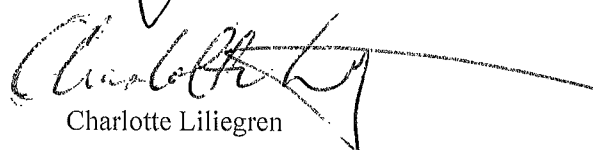
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	83 725	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	63 906	0
Upplupna elavgifter	168	0
Upplupna renhållningsavgifter	19 968	0
Beräknat arvode för revision	25 000	0
	<b>192 767</b>	<b>0</b>

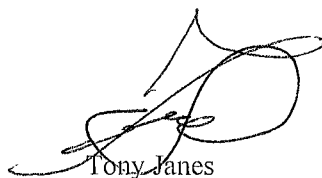
Stockholm 2012-06-01

  
Johan Rudberg

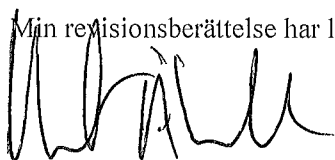
  
Stefan Östberg

  
Robert Ström

  
Charlotte Liliegren

  
Tony Janes

Min revisionsberättelse har lämnats . 1 juni 2012



Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB