

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 butikslokal, 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 ordinarie föreningsstämma 2012-06-11 bestått av:

Ordinarie	Per-Olov Sköld	Ordförande
	Annika Levin	Vice ordförande
	Antonio Garozzo	Kassör
	Gunilla von Platen	
	Nalini Bonnier	
	Jimmy Widén	
	Johan Rudberg	repr. Fabege AB

Suppleanter	Jacob Wallenberg Stefan Östberg Mattias Sandvall	repr. Fabege AB avgått som suppleant november 2012
Adjungerande	Victoria Berggren Björn Rosander	repr. Fabege AB
Valberedning	Någon valberedning har inte utsetts på ordinarie föreningsstämma 2012-06-11 eller på fortsatt och extra föreningsstämma 2012-09-07.	

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2012.  
Styrelsen har inte erhållit något arvode för räkenskapsåret 2012.

Firman tecknas förutom av styrelsen även av Per-Olov Sköld och Annika Levin i förening eller av någon av dem i förening med annan styrelseledamot enligt beslut vid konstituerande sammanträde 2012-06-11.

Under juni 2012 bildades fem stycken arbetsgrupper med olika arbetsuppgifter. Grupperna rapporterar till styrelsen. Här följer kortfattat vilka uppgifter respektive grupp har.

- Grupp 1 - Byggprojektet - uppföljning under garantitiden
- Grupp 2 - Gestaltning allmänna utrymmen
- Grupp 3 - Ekonomi
- Grupp 4 - Drift och förvaltning
- Grupp 5 - Närmiljö

#### **Revisorer**

Ordinarie föreningsstämma 2012-06-11 valde Deloitte AB till revisor med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för kommande verksamhetsår till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Inga revisorssuppleanter har utsetts.

Arvode till revisor utgår enligt utställd räkning.

#### **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.

Under verksamhetsåret har port mot Lästmakargatan bytts ut och ytskikt på våningsplanen och i entrén har kompletterats. Besiktning kommer ske vecka 11 år 2013.

#### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 15 st överlåtelser (4 st föregående år) ägt rum. Dessutom har styrelsen informerats om 14 st andrahandsuthyrningar (6 st föregående år).

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 (49) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Övriga leverantörer som föreningen har avtal med är:

<u>Avser</u>	<u>Leverantör</u>
Vatten	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Fortum Värme
El	Fortum Markets
Sophantering	HA Recycling AB
TV, telefoni, bredband	Bahnhof AB
Entrémattor	Carpeting i Sthlm AB
Hiss	Schindler Hiss AB
Finansiering (lån)	SEB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring (fullserviceavtal Anticimex) och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att samtliga bostadsrättshavare måste ha egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### **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 värdeår 2011.

Föreningen är skattebefriad från och med år 2012 och de första 5 åren efter värdeåret avseende bostadsdelen. De följande 5 åren därefter är fastigheten beskattad med halv avgift.

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.

W

n

**Viktiga uppgifter om föreningens bildande år 2010-2011**

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	56 809 501 kronor
Lagfart	2 103 209 kronor
Pantbrevsuttag	514 940 kronor
<b>TOTALT</b>	<b>199 587 390</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>	

8

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts under året till en kostnad 12 719 kr.

Färdigställande av trapphus och entré mot Lästmakargatan återupptogs i december 2012 efter gestaltungsförslag från arbetsgrupp 2.

Under 2012 har arbetet med att åtgärda besiktningens anmärkningar 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.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under mars 2013 färdigställdes arbetet med trapphus med mera.

Lån i SEB om 10.000.000 kronor omförhandlades till två år med slutförfallodag 2015-02-28 med en ränta på 2,43% (mot tidigare 4,04%).

### **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).

Golv och belysning i hissorg ska förändras under våren 2013.

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 612 kr/kvm.

Föreningen har upphandlat gemensamt abonnemang för bredband och basutbud TV, månadskostnad för detta per 2012-12-31 är 160 kr/lägenhet.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

4

Flerårsöversikt	2012	2011
Nettoomsättning	2 015 647	211 117
Resultat före reservering	-131 771	15 595
Reservering yttre reparationsfond	74 682	9 295
Saldo yttre reparationsfond	9 295	0
Lån per kvm yta, 2 438 kvm	10 493	10 506
Kassalikviditet (%)	179	70
Årsavgift bostäder kronor/kvm	656	612

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	6 300
årets förlust	-131 771
	<b>-125 471</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	74 682
i ny räkning överföres	-200 153
	<b>-125 471</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 för år 2011 avser därför perioden 2011-11-15 till 2011-12-31.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 015 647	211 117
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-12 719	0
Driftskostnader	3	-632 801	-56 780
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-131 753	-65 054
Avskrivningar	5	-271 777	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>966 598</b>	<b>89 283</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19 598	36 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 117 967	-110 572
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 771</b>	<b>15 595</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-131 771</b>	<b>15 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-131 771</b>	<b>15 595</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	117 285 196	117 458 729
Mark		82 030 417	81 961 863
		<b>199 315 613</b>	<b>199 420 592</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 315 613</b>	<b>199 420 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		69 142	25 179
Övriga fordringar	9	20 274	1 019 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 918	70 660
		<b>170 334</b>	<b>1 115 708</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 403 242	12 943 153
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		87 529	208 610
		<b>1 490 771</b>	<b>13 151 763</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 661 106</b>	<b>14 267 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 976 719</b>	<b>213 688 064</b>

W

7



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	12	0	-6 891 000
Insatser enligt ekonomisk plan		172 894 000	172 894 000
Upplåtelseavgifter	13	1 484 000	1 484 000
Yttre reparationsfond		9 295	0
		<b>174 387 295</b>	<b>167 487 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 300	0
Årets resultat		-131 771	15 595
		<b>-125 472</b>	<b>15 595</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 261 823</b>	<b>167 502 595</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	25 582 535	25 492 535
Mottagna depositioner		202 000	202 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 784 535</b>	<b>25 694 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		0	120 000
Leverantörsskulder		231 682	5 608 482
Skatteskulder		36 820	0
Övriga skulder	15	363 964	14 569 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 895	192 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>930 360</b>	<b>20 490 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 976 719</b>	<b>213 688 064</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		25 642 535	25 642 535
		<b>25 642 535</b>	<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. Byggnaden skrivs av på 100 år enligt progressiv avskrivningsplan.

Marken 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 föreningsstämman 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. 

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Fastighetsskatt	36 820	2 750
Hysesintäkter bostäder	5 844	0
Årsavgifter bostäder	1 595 584	176 485
Årsavgifter lokaler	280 800	23 400
Kabel-TV / Internet	84 309	6 602
Debiterade avgifter	8 640	720
Övriga ersättningar och intäkter	1 450	1 160
Överlåtelseavgifter	2 200	0
	<b>2 015 647</b>	<b>211 117</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	12 719	0
	<b>12 719</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel enl avtal	54 671	9 141
Städning enl avtal	45 327	5 840
Sotning	3 230	0
Vinterunderhåll/Snöröjning	422	0
Fastighetsel	74 327	168
Fjärrvärme	220 437	0
Vatten	24 434	271
Sophämtning	18 503	19 968
Fastighetsförsäkring	28 329	3 259
Kabel-TV och internet	120 819	14 972
Fastighetsskatt/fastighetsavg	36 820	3 162
Övrigt förbrukningsmaterial	5 481	0
	<b>632 800</b>	<b>56 781</b>

W

n

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Administration, kontor och övrigt	17 372	1 800
Telefon	3 311	0
Revisionsarvoden	30 000	25 000
Förvaltningsarvode	55 044	9 204
Överlåtelse/pantförskriv kostn	21 772	5 350
Bankkostnader	4 253	0
Övriga externa tjänster	0	23 700
	<b>131 752</b>	<b>65 054</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Avskrivning på byggnad år 1/100	271 777	0
	<b>271 777</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ränteintäkter	16 178	36 883
Överskatteränta ej skattepliktigt	8	0
Övriga Ränteint Klientmedel	3 412	0
	<b>19 598</b>	<b>36 883</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	1 117 967	107 255
Övriga finansiella kostnader	0	3 317
	<b>1 117 967</b>	<b>110 572</b>

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	117 458 729	0
Nyanskaffningar	98 244	117 458 729
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 556 973</b>	<b>117 458 729</b>
Årets avskrivningar enligt plan	-271 777	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-271 777</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 285 196</b>	<b>117 458 729</b>
Taxeringsvärden byggnad	44 117 000	4 000 000
Taxeringsvärden mark	30 565 000	30 565 000
	<b>74 682 000</b>	<b>34 565 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	8	0
Momsfordran	0	305 627
Kortfristiga fordringar	3 820	24 413
Kortfristiga fordringar mot Fabege AB avseende låneränta	0	502 350
Övriga kortfristiga fordringar mot Fabege AB	16 446	187 479
	<b>20 274</b>	<b>1 019 869</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	20 534
Förutbetald kabel-tv	0	14 971
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	80 918	35 155
	<b>80 918</b>	<b>70 660</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 003 000	1 484 000	0	0	15 595
Ökning av insatskapital	6 891 000				
Disposition av föregående års resultat:			9 295	6 300	-15 595
Årets resultat					-131 771
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 894 000</b>	<b>1 484 000</b>	<b>9 295</b>	<b>6 300</b>	<b>-131 771</b>

### Not 12 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 13 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.

### Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SEB - 4,43% - 2014-02-03	6 000 000	6 000 000
SEB - 4,04% - 2013-02-01	10 000 000	10 000 000
SEB - 5,22% - 2016-11-28	5 940 000	5 970 000
SEB - 2,50% - 3 mån ränta	3 642 535	3 642 535
Avgår kortfristig del	0	-120 000
	<b>25 582 535</b>	<b>25 492 535</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Resterande del av köpeskilling	0	9 190 500
Tilläggsköpeskilling	0	969 240
Investeringsmoms	0	311 918
Byggnadskostnad	0	937 500
Redovisningskonto för moms	15 321	0
Reserverad byggnadskostnad	348 642	2 858 006
Ränteintäkt tillskriven Fabege AB	0	255 536
Fastighetsavgift lokal	0	3 162
Övriga skulder	0	43 823
	<b>363 963</b>	<b>14 569 685</b>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	112 923	83 725
Förskottsbetalda hyror/avgifter	33 149	63 906
Upplupna uppvärmningskostnader	32 228	0
Upplupna elavgifter	6 965	168
Upplupna VA avgifter	3 559	0
Upplupna renhållningsavgifter	3 214	19 968
Upplupna reparations- och underhållskostnader	14 520	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 337	0
Beräknat arvode för revision	30 000	25 000
	<b>297 895</b>	<b>192 767</b>

Stockholm 2013- 04 - 22

Per-Olov Sköld

Annika Levin

Antonio Garozzo

Gunilla von Platen

Nalini Bonnier

Jimmy Widén

Johan Rudberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 13/5 2013

Deloitte AB

Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset Organisationsnummer 769622-1725

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 Lästmakarpalatset för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

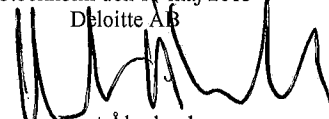
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2013

Deloitte AB



Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor