

Styrelsen för BRF Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2015-07-22.

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</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Gioconda Gruppen AB	72,0	2017-12-31
Fotvårdsverksamhet		

Styrelse

Styrelsen har föreningsstämman 2014-06-09 (ej protokollfört) bestått av:

Ordinarie	Björn Samuelsson	Ordförande
	Annika Levin	Vice ordförande
	Kenneth André	
	Gunilla von Platen	
	Johann Hauska	
	Isac Wadman	

Suppleanter	Jacob Wallenberg	
	Aram Fili	

Adjungerande	Victoria Berggren	repr. Fabege AB
	Stefan Östberg	repr. Fabege AB
	Johan Rudberg	repr. Fabege AB

Valberedning	Jacob Wallenberg	Sammanställande
	Lars Idermark	

Styrelsen har haft 5 (4) protokollförda sammanträden under 2015.

Styrelsen har inte erhållit något arvode för räkenskapsåret 2015.

Firman tecknas förutom av styrelsen även av Björn Samuelsson och Annika Levin i förening eller av någon av dem i förening med annan styrelseledamot enligt beslut vid konstituerande sammanträde 2015-06-11.

Revisorer

Föreningsstämma 2015-06-11 valde auktoriserade revisor Claudio Henriksson som revisor för kommande verksamhetsår till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Som revisorssuppleant har Fredrik Dellström valts.

Arvode till revisor utgår enligt löpande 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. En diskussion med Fabege pågår fortfarande gällande garantijobb av ventilationsanläggningen i fastigheten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse (5 st föregående år) ägt rum. Dessutom har styrelsen informerats om 19 st andrahandsuthyrningar (18 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. Styrelsen föreslår en stadgeändring i paragraf 46 till kommande stämma att begränsa uthyrning i andrahand till kortare än en månad.

Föreningen hade vid årets slut 48 (44) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltnings AB.
Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltnings AB.
Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av Storholmens Förvaltnings 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
Hiss	Schindler Hiss AB
Finansiering (lån)	SEB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring (fullserviceavtal Anticimex) samt bostadsrättstillägg för bostadsrätthavaren.

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 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Föreningen har ett positivt driftsnetto vilket går att följa i kassaflödesanalysen.

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.
2013-11-01	Nytt avtal om ekonomisk/teknisk förvaltning har tecknats med Storholmen Förvaltning AB med start 2014-01-01.

Verksamhet under kommande år

Garantitid för Veidekkes entreprenad gäller t o m 2016-11-07 (för arbete).

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 024	2 054	2 045	2 016
Resultat efter finansiella poster	-599	-770	59	-132
Saldo yttre reparationsfond	240,0	162,0	84,0	9,0
Lån per kvm yta, 2 438 kvm	9 939	10 038	10 052	10 049
Årsavgifter bostäder kr/kvm	653	656	656	656
Solditet	87	87	87	87

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 056 278
årets vinst	-598 895
Avsättning till yttre underhållsfond	-78 208
	-1 733 381
behandlas så att	
i ny räkning överföres	- 1 733 381

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 024 393	2 053 564
Övriga rörelseintäkter		1 875	0
Summa rörelseintäkter		2 026 268	2 053 564
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-839 784	-833 531
Övriga externa kostnader		-48 017	-82 315
Personalkostnader	1	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 254	-1 206 254
Summa rörelsekostnader		-2 094 055	-2 122 100
Rörelseresultat		-67 787	-68 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 135	-769 399
Summa finansiella poster		-531 108	-768 618
Resultat efter finansiella poster		-598 895	-837 154
Resultat före skatt		-598 895	-837 154
Årets resultat		-598 895	-837 154

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	196 624 533	197 830 787
Summa materiella anläggningstillgångar		196 624 533	197 830 787
Summa anläggningstillgångar		196 624 533	197 830 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 110	6 340
Övriga fordringar		8 074	37 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 233	73 744
Summa kortfristiga fordringar		52 417	117 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 029 678	604 146
Summa kassa och bank		1 029 678	604 146
Summa omsättningstillgångar		1 082 095	721 772
SUMMA TILLGÅNGAR		197 706 628	198 552 559

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		240 393	162 185
Summa bundet eget kapital		174 618 393	174 540 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 134 486	-219 124
Årets resultat		-598 895	-837 154
Summa fritt eget kapital		-1 733 381	-1 056 278
Summa eget kapital		172 885 012	173 483 907
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	24 232 535	24 472 535
Övriga skulder		202 000	202 000
Summa långfristiga skulder		24 434 535	24 674 535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 868	126 271
Skatteskulder		3 270	3 514
Övriga skulder		19 459	23 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 484	241 183
Summa kortfristiga skulder		387 081	394 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 706 628	198 552 559
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 642 535	25 642 535
Summa ställda säkerheter		25 642 535	25 642 535
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-598 895	-837 154
Återföring avskrivningar		1 206 254	1 206 254
Återföring utförda underhållsåtgärder		0	0
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		607 359	369 100
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		58 173	58 659
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		665 532	427 759
Investeringsverksamheten			
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		0	0
Utförda ombyggnadsåtgärder enligt underhållsplan, pågående arbeten		0	0
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-240 000	-1 110 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-1 110 000
Årets totala likviditetsflöde		425 532	-682 241
Förändring av föreningens likvida medel			
Likvida medel vid årets början		604 146	1 286 387
Likvida medel vid årets slut		1 029 678	604 146

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

I samband med övergången till K2 har livslängden för byggnader justerats till 100 år från och med 2014 samt att föreningen har gått från progressiv till linjär avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader linjärt 100 år, kvarvarande avskrivningstid enligt plan är 96 år (2015-2110).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Saldo yttre reparationsfond

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	117 556 973	117 556 973
Mark	82 030 417	82 030 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 587 390	199 587 390
Ingående avskrivningar	-1 756 603	-550 349
Årets avskrivningar	-1 206 254	-1 206 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 962 857	-1 756 603
Utgående redovisat värde	196 624 533	197 830 787
Taxeringsvärden byggnader	44 351 000	44 351 000
Taxeringsvärden mark	33 857 000	33 857 000
	78 208 000	78 208 000

Not 3 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 894 000	1 484 000	162 185	-219 124	-837 154
Avsättning yttre UH-fond			78 208	-78 208	
Disposition av föregående års resultat:				-837 154	837 154
Årets resultat					-598 895
Belopp vid årets utgång	172 894 000	1 484 000	240 393	-1 134 486	-598 895

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 37179841	0,62	2016-02-28	2 975 000	2 975 000
SEB 37179876	2,5	2017-02-28	2 975 000	2 975 000
SEB 34546282	0,62	2016-12-28	2 642 535	2 642 535
SEB 33176120	5,22	2016-11-28	5 640 000	5 880 000
SEB 35956891	0,63	2016-03-16	10 000 000	10 000 000
			24 232 535	24 472 535

Kenneth Andrén

Isac Wadman

Annika Levin

Gunilla von Platen

Johann Hauska

Björn Samuelson

Min revisionsberättelse har lämnats

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor