

Årsredovisning
för
Brf Lästmakarpalatset

769622-1725

Räkenskapsåret

2013



Handwritten signature and initials
w k x Ale

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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:

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

Styrelse

Styrelsen har sedan den extra föreningsstämman 2013-11-25 bestått av:

Ordinarie	Per-Olov Sköld	Ordförande
	Annika Levin	Vice ordförande
	Nalini Bonnier	Kassör
	Gunilla von Platen	
	Johann Hauska	
	Marianne Johnsson	
	Johan Rudberg	repr. Fabège AB

4
M
A

Suppleanter	Jacob Wallenberg Aram Fili Björn Samuelsson	
Adjungerande	Victoria Berggren Stefan Östberg	repr. Fabege AB repr. Fabege AB
Valberedning	Jacob Wallenberg Marianne Johnsson Per-Olov Sköld	Sammankallande

Styrelsen har haft 6 (10) protokollförda sammanträden under 2013.
Styrelsen har inte erhållit något arvode för räkenskapsåret 2013.

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 2013-11-25.

Revisorer

Ordinarie föreningsstämma 2013-05-15 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 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.

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser (15 st föregående år) ägt rum. Dessutom har styrelsen informerats om 14 st andrahandsuthyrningar (14 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 45 (49) medlemmar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Al" and "Ale".

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen har hanterats 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). 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 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Handwritten signature:
A. Ale

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.

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
TOTALT	199 587 390

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	
TOTALT	200 020 535 kr	

upplåtelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts under året till en kostnad 32 197 kr (föregående år 12 719 kr).

Färdigställande av trapphus och entré mot Lästmakargatan återupptogs i december 2012 efter gestaltningsförslag från arbetsgrupp 2 och färdigställdes under mars 2013.

Inredning i hissen har åtgärdats under våren 2013.

I december 2013 genomfördes garantibesiktning av fastigheten.

Ett lån på SEB på 10 000 000 kr omförhandlades i februari 2013 till ett lån med två års bindningstid med en ränta på 2,43 procent, utan någon amortering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under februari 2014 påbörjade Veidekke att åtgärda de anmärkningar som framkom i o m garantibesiktningen i december 2013.

Uppföljning av garantibesiktningen ska ske under 2014. Fabege arbetar med att åtgärda de problem som varit med ventilationsanläggningen. Under 2014 ska Fabege återkomma med en lösning för att förbättra funktionen på värmesystemet upp till plan 9 och 10.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Verksamhet under kommande år

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

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 656 kr/kvm.

Föreningen har upphandlat gemensamt abonnemang för bredband och basutbud TV, månadskostnad för detta per 2013-12-31 är 160 kr/lägenhet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Flerårsöversikt	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 045 172	2 015 647	211 117
Resultat före reservering	59 238	-131 771	15 595
Reservering yttre reparationsfond	78 208	74 682	9 295
Saldo yttre reparationsfond	83 977	9 295	0
Lån per kvm yta, 2 438 kvm	10 493	10 493	10 506
Kassalikviditet (%)	394	179	70
Årsavgift bostäder kronor/kvm	656	656	612

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-200 154
årets vinst	59 238
	-140 916

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	78 208
i ny räkning överföres	-219 124
	-140 916

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

Handwritten notes:
A
n
Ale
116

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 045 172	2 015 647
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-32 197	-12 719
Driftskostnader	3	-641 346	-632 801
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-133 065	-131 753
Avskrivningar	5	-278 572	-271 777
Resultat före finansiella poster		959 992	966 598
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 740	19 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-912 494	-1 117 967
Resultat efter finansiella poster		59 238	-131 771
Resultat före skatt		59 238	-131 771
Årets resultat		59 238	-131 771

alg

*→ n
116
Ale*

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	117 006 624	117 285 196
Mark		82 030 417	82 030 417
		199 037 041	199 315 613
Summa anläggningstillgångar		199 037 041	199 315 613
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 233	69 142
Kundfordringar		62 714	0
Övriga fordringar	9	41 655	20 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 005	80 918
		145 607	170 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		620 223	1 403 242
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		666 164	87 529
		1 286 387	1 490 771
Summa omsättningstillgångar		1 431 994	1 661 106
SUMMA TILLGÅNGAR		200 469 035	200 976 719

upl

✓ D
M
Ae

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser enligt ekonomisk plan		172 894 000	172 894 000
Upplåtelseavgifter	12	1 484 000	1 484 000
Yttre reparationsfond		83 977	9 295
		174 461 977	174 387 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-200 154	6 300
Årets resultat		59 238	-131 771
		-140 916	-125 472
Summa eget kapital		174 321 061	174 261 823
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	25 582 535	25 582 535
Mottagna depositioner		202 000	202 000
Summa långfristiga skulder		25 784 535	25 784 535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 388	231 682
Skatteskulder		41 028	36 820
Övriga skulder	14	44 218	363 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	222 805	297 895
Summa kortfristiga skulder		363 439	930 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 469 035	200 976 719
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		25 642 535	25 642 535
		25 642 535	25 642 535
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

cup

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.

cy

→ n

Ale
M

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Fastighetsskatt	43 039	36 820
Hysesintäkter bostäder	0	5 844
Årsavgifter bostäder	1 599 204	1 595 584
Årsavgifter lokaler	281 842	280 800
Kabel-TV / Internet	84 480	84 309
Debiterade avgifter	8 674	8 640
Övriga ersättningar och intäkter	1 260	1 450
Överlåtelseavgifter	13 343	2 200
Pantsättningsavgifter	13 330	0
	2 045 172	2 015 647

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	32 197	12 719
	32 197	12 719

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel enl avtal	56 695	54 671
Städning enl avtal	53 790	45 327
Städning utöver avtal	1 035	0
Sotning	0	3 230
Besiktning	20 198	0
Vinterunderhåll/Snöröjning	0	422
Fastighetsel	77 857	74 327
Fjärrvärme	177 133	220 437
Vatten	50 244	24 434
Sophämtning	36 878	18 503
Fastighetsförsäkring	31 693	28 329
Självrisk/rep försäkringssk	-22 200	0
Kabel-TV och internet	115 943	120 819
Fastighetsskatt/fastighetsavg	42 080	36 820
Övr förbrukningsinv/material	0	5 481
	641 346	632 800

My Alex 2011

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	8 205	17 372
Telefon	3 221	3 311
Revisionsarvoden	32 062	30 000
Förvaltningsarvode	57 081	55 044
Extradeb ekonomisk förvaltning	2 498	0
Överlåtelse/pantförskriv kostn	26 338	21 772
Bankkostnader	3 660	4 253
	133 065	131 752

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Avskrivning på byggnad år 2/100	278 572	271 777
	278 572	271 777

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	11 054	16 178
Överskatteränta ej skattepliktigt	100	8
Övriga Ränteint Klientmedel	586	3 412
	11 740	19 598

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	911 669	1 117 967
Räntekostn för checkräkningskr	181	0
Dröjsmålsräntor leverantörssk	644	0
	912 494	1 117 967

ly ← x Akelli

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	117 556 973	117 458 729
Nyanskaffningar	0	98 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 556 973	117 556 973
Ingående avskrivningar enligt plan	-271 777	0
Årets avskrivningar enligt plan	-278 572	-271 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 349	-271 777
Utgående redovisat värde	117 006 624	117 285 196
Taxeringsvärden byggnad	44 351 000	44 117 000
Taxeringsvärden mark	33 857 000	30 565 000
	78 208 000	74 682 000

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	-944	8
Kortfristiga fordringar	0	3 820
Övriga kortfristiga fordringar mot Fabege AB	42 599	16 446
	41 655	20 274

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	38 005	80 918
	38 005	80 918

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 894 000	1 484 000	9 295	6 299	-131 771
Disposition av föregående års resultat:			74 682	-206 453	131 771
Årets resultat					59 238
Belopp vid årets utgång	172 894 000	1 484 000	83 977	-200 154	59 238

uf
T D
Ak

Not 12 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 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB - 4,43% - 2014-02-03	6 000 000	6 000 000
SEB - 2,43% - 2013-02-01	10 000 000	10 000 000
SEB - 5,22% - 2016-11-28	5 940 000	5 940 000
SEB - 1,94% - 3 mån ränta	3 642 535	3 642 535
	25 582 535	25 582 535

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Redovisningskonto för moms	29 268	15 321
Övriga kortfristiga skulder	14 950	348 642
	44 218	363 963

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	49 025	112 923
Förskottsbetalda hyror/avgifter	85 474	33 149
Upplupna uppvärmningskostnader	23 099	32 228
Upplupna elavgifter	6 334	6 965
Upplupna VA avgifter	5 255	3 559
Upplupna renhållningsavgifter	3 259	3 214
Upplupna reparations- och underhållskostnader	0	14 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 359	61 337
Beräknat arvode för revision	31 000	30 000
	222 805	297 895

Stockholm 2014-05-21



Per-Olov Sköld



Annika Levin



Johann Hauska



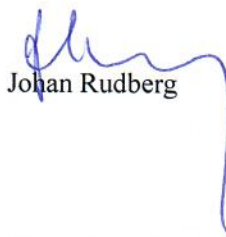
Gunilla von Platen



Nalini Bonnier



Marianne Johnsson



Johan Rudberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2 juni 2014

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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionsssed 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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningsskyldig 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 2 juni 2014

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor