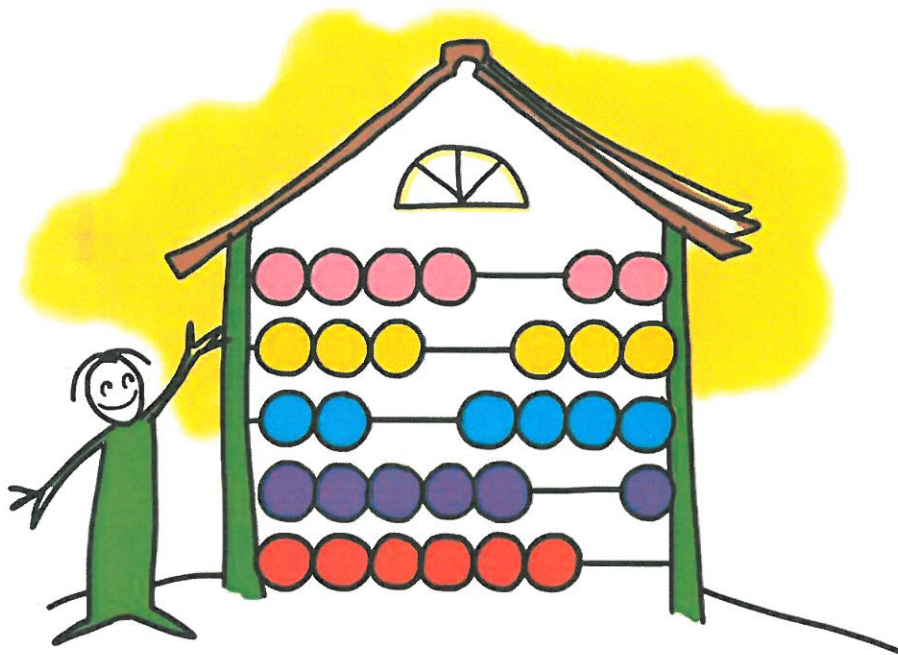


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Lästmakarpalatset



Förvaltningsberättelse	1
Föreningens ändamål och verksamhet	1
Styrelse	2
Viktiga uppgifter om föreningens bildande år 2010-2011	4
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Lästmakarpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

Styrelse

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

Ordinarie	Per-Olov Sköld	Ordförande
	Annika Levin	Vice ordförande
	Marianne Johnsson	Kassör (avgått våren 2015)
	Gunilla von Platen	
	Johann Hauska	
	Björn Samuelsson	

Suppleanter	Jacob Wallenberg
	Aram Fili

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

Valberedning	Jacob Wallenberg	Sammankallande
	Lars Idermark	
	Per-Olov Sköld	

Styrelsen har haft 4 (5) protokollförda sammanträden under 2014.

Styrelsen har inte erhållit något arvode för räkenskapsåret 2014.

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

Föreningsstämma 2014-06-09 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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser (10 st föregående år) ägt rum. Dessutom har styrelsen informerats om 18 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 46 (45) 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

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 kr
Tilläggsköpeskilling p g a upplåtelseavgifter utöver ekonomiska planen	969 240 kr
Entreprenadkostnad	56 809 501 kr
Lagfart	2 103 209 kr
Pantbrevsuttag	514 940 kr
TOTALT	199 587 390

Finansiering

SEB 33176120	5 880 000 kr
SEB 35956891	10 000 000 kr
SEB 37179841	2 975 000 kr
SEB 34546282	2 642 535 kr
SEB 37179876	2 975 000 kr
SUMMA LÅN	24 472 535 kr
Insatser	172 894 000 kr
Upplåtelseavgifter	1 484 000 kr
TOTALT	198 850 535 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts under året till en kostnad 45 831 kr (föregående år 32 197 kr).

I december 2013 genomfördes garantibesiktning av fastigheten.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Uppföljning av garantibesiktningen har skett under 2014, och Fabege arbetar fortfarande med att åtgärda de problem som varit med ventilationsanläggningen. Under 2015 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 har omfattats av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen upprättat årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk och föreningen har valt K2. Det har medfört att resultatet och jämförelsetal avviker från tidigare år 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 2014-12-31 uppgår till 656 kr/kvm.

Föreningen har upphandlat gemensamt abonnemang för bredband och basutbud TV, månadskostnad för detta per 2014-12-31 är 160 kr/lägenhet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 054	2 045	2 016	211
Resultat efter finansiella poster	-770	59	-132	16
Saldo Yttre reparationsfond	162	84	9	0
Lån per kvm yta, 2 438 kvm	10,04	10,52	10,49	10,51
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	656	656	656	612
Soliditet (%)	87,4	87,0	86,7	

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-219 124
årets förlust	-837 154
	-1 056 278
behandlas så att	
till yttre underhållsfond överföres	78 208
i ny räkning överföres	-1 134 486
	-1 056 278

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 053 564	2 045 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 053 564	2 045 172
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-833 531	-759 460
Övriga externa kostnader		-82 315	-47 148
Personalkostnader	1	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 206 254	-278 572
Summa rörelsekostnader		-2 122 100	-1 085 180
Rörelseresultat		-68 536	959 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	11 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 399	-912 494
Summa finansiella poster		-768 618	-900 754
Resultat efter finansiella poster		-837 154	59 238
Resultat före skatt		-837 154	59 238
Årets resultat		-837 154	59 238

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	197 830 787	199 037 041
Summa materiella anläggningstillgångar		197 830 787	199 037 041
Summa anläggningstillgångar		197 830 787	199 037 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 340	65 947
Övriga fordringar		37 542	41 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 744	38 005
Summa kortfristiga fordringar		117 626	145 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		604 146	1 286 387
Summa kassa och bank		604 146	1 286 387
Summa omsättningstillgångar		721 772	1 431 994
SUMMA TILLGÅNGAR		198 552 559	200 469 035

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		162 185	83 977
Summa bundet eget kapital		174 540 185	174 461 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-219 124	-200 154
Årets resultat		-837 154	59 238
Summa fritt eget kapital		-1 056 278	-140 916
Summa eget kapital		173 483 907	174 321 061
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	24 472 535	25 582 535
Övriga skulder		202 000	202 000
Summa långfristiga skulder		24 674 535	25 784 535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 271	55 388
Skatteskulder		3 514	41 028
Övriga skulder		23 149	44 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 183	222 805
Summa kortfristiga skulder		394 117	363 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 552 559	200 469 035
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader linjärt 100 år, kvarvarande avskrivningstid enligt plan är 97 år (2014-2110).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Noter

NOT 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej betalats.

NOT 2 Byggnader och mark

	2014	2013
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	-550 349	-271 777
Årets avskrivningar	-1 206 254	-278 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 756 603	-550 349
Utgående redovisat värde	197 830 787	199 037 041
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	Upplåtelse avgifter	Yttre under hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 894 000	1 484 000	83 977	-200 154	59 238
Disposition av föregående års resultat:			78 208	-18 970	-59 238
Årets resultat					-837 154
Belopp vid årets utgång	172 894 000	1 484 000	162 185	-219 124	-837 154

NOT 4**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB 37179841	1,27	2016-02-28	2 975 000	3 000 000
SEB 37179876	2,50	2017-02-28	2 975 000	3 000 000
SEB 34546282	1,27	2015-12-28	2 642 535	3 642 535
SEB 33176120	5,22	2016-11-28	5 880 000	5 940 000
SEB 35956891	2,43	2015-02-28	10 000 000	10 000 000
			24 472 535	25 582 535

Stockholm 2015-06-03



Per-Olov Sköld



Annika Levin



Gunilla von Platen



Johann Hauska



Björn Samuelson

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/6 2015



Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor, Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lästmakarpalatset Organisationsnummer 769622-1725

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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. Revisor 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 2014 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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 revisions sed i Sverige.

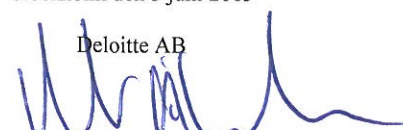
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 3 juni 2015

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor