

Årsredovisning 2023

Brf Lästmakarpalatset

769622-1725



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 366 kvm och 1 lokal om 72 kvm. Byggnadernas totalyta är 2438 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Samuelson	Ordförande
Carl-Fredrik Neikter	Styrelseledamot
Cecilia Winbladh	Styrelseledamot
Martin Unger	Styrelseledamot
Robert Josef Rupar	Styrelseledamot
Sigvard Kenneth Andrén	Styrelseledamot

Valberedning

Ingen utsedd tills vidare

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i föreningen

Revisorer

Claudio Rafael Henriksson Revisor Stromson Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen har anlitat Projektledarna AB för att upprätta en underhållsplan för fastigheten. Planen slutfördes i maj 2023 och gäller från år 2023 till år 2102.

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering och uppdatering av hiss planeras under 2024
● Fortsatt utveckling av digitalt säkerhetssystem/passersystem planeras under 2024

Avtal med leverantörer

Securitas	Bevakning
Fortum	El
SEB	Finansiering/bank
Fortum Värme	Fjärrvärme
Brandkontoret	Försäkring
Schindler	Hiss
Axlås	Låsshema
Suez	Sophantering
Hostini	Städning
Bahnhof	Bredband, tv
Stockholm Vatten	Vatten
Parakey/LTP	Passagesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. Inga avgiftshöjningar för 2024 är planerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 124 219	2 167 310	2 145 952	2 124 877
Resultat efter fin. poster	-1 141 640	-1 026 877	-240 366	-744 683
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	223 031	386 249	661 970	661 970
Taxeringsvärde	178 804 000	178 804 000	127 814 000	127 814 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	725	724	728	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,74	79,05	80,29	81,27
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 027	9 111	9 407	9 492
Skuldsättning per kvm totalyta	8 760	8 842	9 129	9 212
Sparande per kvm totalyta	25	191	528	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	64	43	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	82	85	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	33	18	23
Energikostnad per kvm totalyta	196	178	146	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	1,98	1,94	1,95
Räntekänslighet (%)	12,45	12,58	12,92	13,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	172 894 000	-	-	172 894 000
Upplåtelseavgifter	1 484 000	-	-	1 484 000
Fond, yttre underhåll	386 249	-	-163 218	223 031
Balanserat resultat	-6 007 221	-1 026 877	163 218	-6 870 880
Årets resultat	-1 026 877	1 026 877	-1 141 640	-1 141 640
Eget kapital	167 730 151	0	-1 141 640	166 588 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 870 880
Årets resultat	-1 141 640
Totalt	-8 012 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 032
Balanseras i ny räkning	-8 135 552
	-8 012 520

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 124 219	2 167 310
Övriga rörelseintäkter	3	777	11 110
Summa rörelseintäkter		2 124 996	2 178 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 214 396	-1 377 100
Övriga externa kostnader	9	-235 605	-196 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 132	-1 206 132
Summa rörelsekostnader		-2 656 133	-2 779 247
RÖRELSERESULTAT		-531 137	-600 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 567	2 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-627 070	-428 189
Summa finansiella poster		-610 503	-426 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 141 640	-1 026 877
ÅRETS RESULTAT		-1 141 640	-1 026 877

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	186 974 744	188 180 876
Summa materiella anläggningstillgångar		186 974 744	188 180 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 974 744	188 180 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 740
Övriga fordringar	12	419	411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 941	101 208
Summa kortfristiga fordringar		124 360	121 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 445 842	1 691 388
Summa kassa och bank		1 445 842	1 691 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 570 202	1 812 747
SUMMA TILLGÅNGAR		188 544 946	189 993 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		223 031	386 249
Summa bundet eget kapital		174 601 031	174 764 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 870 880	-6 007 221
Årets resultat		-1 141 640	-1 026 877
Summa fritt eget kapital		-8 012 520	-7 034 098
SUMMA EGET KAPITAL		166 588 511	167 730 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 022 535	13 197 535
Övriga långfristiga skulder		0	180 000
Summa långfristiga skulder		10 022 535	13 377 535
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 335 000	8 360 000
Leverantörsskulder		100 793	74 518
Skatteskulder		101 954	53 123
Övriga kortfristiga skulder		97 287	111 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	298 866	286 681
Summa kortfristiga skulder		11 933 900	8 885 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 544 946	189 993 623

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-531 137	-600 827
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 206 132	1 206 132
	674 995	605 305
Erhållen ränta	16 567	2 139
Erlagd ränta	-626 868	-425 151
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 694	182 293
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 001	139 819
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 761	-271 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 454	51 094
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-700 000
Depositioner	-180 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-380 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-245 546	-648 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 691 388	2 340 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 445 842	1 691 388

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,03 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 599 204	1 599 204
Hysesintäkter, lokaler	419 875	445 154
Kabel-TV/Bredband	113 520	113 520
Intäktsreduktion	-20 000	0
Värme	9 430	9 432
Övriga intäkter	2 190	0
Summa	2 124 219	2 167 310

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Övriga intäkter	136	10 674
Övriga intäkter, moms	644	0
Övriga rörelseintäkter	0	442
Summa	777	11 110

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	66 356	51 415
Fastighetsskötsel	100 656	100 605
Besiktning och service	65 993	100 373
Övrigt	9 161	4 721
Summa	242 166	257 114

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 312	5 300
Bostäder	2 514	0
Trapphus/port/entr	1 952	5 440
Källarutrymmen	0	8 472
Soprum/miljöanläggning	0	1 150
Dörrar och lås/porttele	16 734	17 475
VA	0	11 294
Ventilation	20 317	0
El	18 070	3 503
Kabel-tv/bredband	949	924
Hissar	94 518	1 784
Fönster	2 688	0
Summa	160 054	55 342

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	286 250
Summa	0	286 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	132 887	150 638
Uppvärmning	228 299	198 749
Vatten	97 535	79 782
Sophämtning	57 515	58 708
Summa	516 236	487 877

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 865	43 553
Bredband	113 708	113 607
Fastighetsskatt	136 367	133 357
Summa	295 940	290 517

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	88 489	30 791
Förbrukningsmaterial	889	65 046
Programvaror	12 054	6 226
Juridiska kostnader	0	10 003
Revisionsarvoden	22 431	20 781
Ekonomisk förvaltning	65 492	63 168
Konsultkostnader	46 250	0
Summa	235 605	196 015

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	626 936	428 176
Övriga räntekostnader	134	13
Summa	627 070	428 189

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 587 390	199 587 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 587 390	199 587 390
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 406 514	-10 200 382
Årets avskrivning	-1 206 132	-1 206 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 612 646	-11 406 514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 974 744	188 180 876
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 030 417</i>	<i>82 030 417</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 984 000	81 984 000
Taxeringsvärde mark	96 820 000	96 820 000
Summa	178 804 000	178 804 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	419	411
Summa	419	411

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 962	23 832
Försäkringspremier	53 063	45 865
Bredband	13 906	13 894
Förvaltning	20 010	17 617
Summa	123 941	101 208

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-03-28	1,99 %	2 642 535	2 642 535
SEB	2024-03-28	4,16 %	2 250 000	2 250 000
SEB	2024-03-28	1,58 %	2 975 000	2 975 000
SEB	2023-12-28	4,49 %	5 910 000	5 910 000
SEB	2026-11-28	2,46 %	4 690 000	4 690 000
SEB	2027-12-28	2,93 %	2 890 000	3 090 000
Summa			21 357 535	21 557 535
Varav kortfristig del			11 335 000	8 360 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 357 535 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 237	5 778
El	12 821	19 941
Uppvärmning	36 476	29 578
Vatten	20 752	17 373
Utgiftsräntor	8 108	7 906
Förutbetalda avgifter/hyror	193 472	184 105
Beräknat revisionsarvode	23 000	22 000
Summa	298 866	286 681

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 642 535	25 642 535

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Björn Samuelson
Ordförande

Carl-Fredrik Neikter
Styrelseledamot

Cecilia Winbladh
Styrelseledamot

Martin Unger
Styrelseledamot

Robert Josef Rupar
Styrelseledamot

Sigvard Kenneth Andrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Claudio Rafael Henriksson
Auktoriserad revisor