

Årsredovisning 2024

Brf Lästmakarpalatset

769622-1725



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lästmakarpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bocken 51	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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
Robert Josef Rupar	Styrelseledamot
Sigvard Kenneth Andrén	Styrelseledamot
Oscar Nyquist	Styrelseledamot

Valberedning

ingen utsedd

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Claudio Rafael Henriksson	Revisor
---------------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2102.

Utförda historiska underhåll

2024 ● löpande underhåll

Planerade underhåll

2025 ● löpande underhåll

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna

Förändringar i avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 174 016	2 124 219	2 167 310	2 145 952
Resultat efter fin. poster	-1 373 410	-1 141 640	-1 026 877	-240 366
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	346 063	223 031	386 249	661 970
Taxeringsvärde	178 804 000	178 804 000	178 804 000	127 814 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	725	724	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	80,74	79,05	80,29
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 936	9 027	9 111	9 407
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 699	8 760	8 842	9 129
Sparande per kvm totalyta, kr	-69	25	191	528
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	62	64	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	94	82	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	40	33	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	196	178	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	2,86	1,98	1,94
Räntekänslighet (%)	12,38	12,45	12,58	12,92

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förlusten är huvudsakligen planenliga avskrivningar. Styrelsen gör den bedömningen att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	172 894 000	-	-	172 894 000
Upplåtelseavgifter	1 484 000	-	-	1 484 000
Fond, yttre underhåll	223 031	-	123 032	346 063
Balanserat resultat	-6 870 880	-1 141 640	-123 032	-8 135 552
Årets resultat	-1 141 640	1 141 640	-1 373 410	-1 373 410
Eget kapital	166 588 511	0	-1 373 410	165 215 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 135 552
Årets resultat	-1 373 410
Totalt	-9 508 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	179 000
Balanseras i ny räkning	-9 687 961
	-9 508 961

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 174 016	2 124 219
Övriga rörelseintäkter	3	1	777
Summa rörelseintäkter		2 174 017	2 124 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 528 595	-1 214 396
Övriga externa kostnader	8	-137 515	-235 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 132	-1 206 132
Summa rörelsekostnader		-2 872 242	-2 656 133
RÖRELSERESULTAT		-698 225	-531 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 641	16 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-699 825	-627 070
Summa finansiella poster		-675 184	-610 503
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 373 410	-1 141 640
ÅRETS RESULTAT		-1 373 410	-1 141 640

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	185 768 612	186 974 744
Summa materiella anläggningstillgångar		185 768 612	186 974 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 768 612	186 974 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 700	0
Övriga fordringar	11	10 300	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 535	123 941
Summa kortfristiga fordringar		189 535	124 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 307 508	1 445 842
Summa kassa och bank		1 307 508	1 445 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 497 043	1 570 202
SUMMA TILLGÅNGAR		187 265 655	188 544 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 378 000	174 378 000
Fond för yttre underhåll		346 063	223 031
Summa bundet eget kapital		174 724 063	174 601 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 135 552	-6 870 880
Årets resultat		-1 373 410	-1 141 640
Summa fritt eget kapital		-9 508 961	-8 012 520
SUMMA EGET KAPITAL		165 215 102	166 588 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 230 000	10 022 535
Summa långfristiga skulder		7 230 000	10 022 535
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 977 535	11 335 000
Leverantörsskulder		390 308	100 793
Skatteskulder		52 497	101 954
Övriga kortfristiga skulder		111 040	97 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	289 173	298 866
Summa kortfristiga skulder		14 820 553	11 933 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 265 655	188 544 946

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-698 225	-531 137
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 206 132	1 206 132
	507 907	674 995
Erhållen ränta	24 641	16 567
Erlagd ränta	-698 043	-626 868
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-165 496	64 694
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 175	-3 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	242 336	72 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 666	134 454
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-200 000
Depositioner	0	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-380 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-138 334	-245 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 445 842	1 691 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 307 508	1 445 842

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 599 204	1 599 204
Hysesintäkter, lokaler	474 208	419 875
Kabel-TV/Bredband	113 520	113 520
Intäktsreduktion	-24 000	-20 000
Värme	10 852	9 430
Övriga intäkter	232	2 190
Summa	2 174 016	2 124 219

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-3
Övriga intäkter	0	136
Övriga intäkter, moms	0	644
Summa	1	777

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	120 449	100 656
Fastskötsel/städ tjänster	11 888	66 356
Besiktning och service	31 345	65 993
Städning	55 475	0
Trädgårdsarbete	827	0
Övrigt	78 294	9 161
Summa	298 278	242 166

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 363	2 312
Bostäder	0	2 514
Bostäder VVS	7 065	0
Trapphus/port/entr	0	1 952
Dörrar och lås/porttele	13 595	16 734
Värme	14 718	0
Ventilation	0	20 317
El	12 638	18 070
Kabel-tv/bredband	0	949
Hissar	99 371	94 518
Fönster	0	2 688
Försäkringsärende/vattenskada	97 377	0
Temp. rep und eller projekt	118 367	0
Summa	365 494	160 054

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	129 260	132 887
Uppvärmning	226 656	228 299
Vatten	103 445	97 535
Sophämtning	58 349	57 515
Summa	517 710	516 236

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 063	45 865
Självrisker	42 200	0
Bredband	113 720	113 708
Fastighetsskatt	138 130	136 367
Summa	347 113	295 940

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	22 644	88 489
Programvaror	5 754	12 054
Förbrukningsmaterial	0	889
Revisionsarvoden	41 769	22 431
Ekonomisk förvaltning	67 348	65 492
Konsultkostnader	0	46 250
Summa	137 515	235 605

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	697 384	626 936
Övriga räntekostnader	2 441	134
Summa	699 825	627 070

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 587 390	199 587 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 587 390	199 587 390
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 612 646	-11 406 514
Årets avskrivning	-1 206 132	-1 206 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 818 778	-12 612 646
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 768 612	186 974 744
<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 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 300	419
Summa	10 300	419

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 212	36 962
Försäkringspremier	54 502	53 063
Bredband	13 906	13 906
Förvaltning	20 915	20 010
Summa	104 535	123 941

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	1,99 %	2 642 535	2 642 535
SEB	2025-03-28	2,95 %	2 250 000	2 250 000
SEB	2025-03-28	2,95 %	2 975 000	2 975 000
SEB	2025-12-28	2,99 %	5 910 000	5 910 000
SEB	2026-11-28	2,46 %	4 690 000	4 690 000
SEB	2027-12-28	2,93 %	2 740 000	2 890 000
Summa			21 207 535	21 357 535
Varav kortfristig del			11 335 000	11 335 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 157 535 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 237
El	11 959	12 821
Uppvärmning	36 300	36 476
Vatten	25 902	20 752
Utgiftsräntor	9 890	8 108
Förutbetalda avgifter/hyror	182 122	193 472
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	289 173	298 866

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 642 535	25 642 535

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det har förekommit ett läckage av vatten från en lägenhet till en annan i delar som föreningen svarar för. Åtgärderna har medfört kostnader i form av självrisk med mera. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att minska risker för att motsvarande läckage uppkommer igen. Huvudsakligen löpande underhåll. Säkerhetssystemet har under året uppgraderats. Därutöver har underhållskostnader tagits för hiss. Övrigt Skadeanmälan har gjorts till Trafikskadenämnden för åtgärd av skador på fasad. Framtida underhåll Fortsatt utveckling av digitalt säkerhetssystem/passersystem.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Björn Samuelson
Ordförande

Carl-Fredrik Neikter
Styrelseledamot

Cecilia Winbladh
Styrelseledamot

Oscar Nyquist
Styrelseledamot

Robert Josef Rupar
Styrelseledamot

Sigvard Kenneth Andrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Claudio Rafael Henriksson
Auktoriserad revisor