

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret 2021



Innehållsförteckning

Sida	
3	Förvaltningsberättelse
3	Allmänt om verksamheten
5	Händelser under året
6	Medlemsinformation
7	Flerårsöversikt
7	Förändringar i eget kapital
8	Resultatdisposition
9	Resultaträkning
10	Balansräkning
12	Noter
16	Styrelsens underskrifter
17	Revisorns berättelse

Omslagets bild föreställer föreningens fastighet på Arkitektvägen 82-86, Abrahamsberg.
Foto: Carl Schneider

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Läsecirkeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. (2 § i föreningens stadgar.)

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21 hos Länsstyrelsen i Stockholms län.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-09.
Föreningens nu gällande stadgar registrerades 1995-09-11.
Föreningen är ett privatbostadsföretag/förening.

Föreningen förvärvade fastigheten 1986-02-06 varefter upplåtelse med bostadsrätt för de första tolv lägenheterna skedde 1986-04-01.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2021 haft 9 (8) protokollförda sammanträden och har bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande
	Nicholas Olsson	sekreterare
	Ola Schneider	kassör
	Diana Henningsson	
	Linnea Lindberg	
Suppleant	Carl Schneider	

Revisor

Ordinarie	Börje Kraft, Add & Subtract Revision AB
Suppleant	Add & Subtract Revision AB

Valberedning

Stämman utsåg inte någon valberedning.

Fastigheten

Föreningens fastighet omfattar Läsecirkeln 3, Stockholms kommun, med besöksadresserna Arkitektvägen 82, 84 samt 86.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten (marken) uppgår till 879 kvm och är upplåten med tomträtt.

Bostadshuset byggdes 1938 (värdeår 1940 enligt fastighetstaxeringen) i tre våningar med vind och källarvåning.

Lägenhetsyta	810 kvm	(18 bostadslägenheter)
Lokalyta	65 kvm	(2 lokaler i källarplan, 53 resp 12 kvm)
Totalt	875 kvm	

Tomträtten till Läsecirkeln 3

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Stockholms kommun äger marken och hyr ut den till föreningen. Tomträttsavtalet ("hyresavtalet") löper på 10 år i taget. Nu gällande avtalsperiod är 2018-04-01 - 2028-03-31 med en tomträttsavgäld (hyra) på 56 000 kr/år.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Ventilationskontroll genomfördes våren 2022. Kontroll ska göras vart sjätte år för fastigheter vars ventilation bygger på självdrag.

Energideklaration

Enligt lag måste alla fastighetsägare låta göra en energideklaration. Den är giltig i tio år. Föreningens energideklaration från 2019 finns på www.boverket.se ("hämta energideklaration").

Internet och TV

Fastigheten är ansluten till kabel-tv via Tele2 (fd ComHem). Via dem kan man också få bredband. Under 2018 installerades fibernät via IP-Onlys stadsnät i samtliga lägenheter. Via en portal kan den som önskar köpa olika bredbandstjänster.

Underhållsåtgärder

Föreningen har en underhållsplan (framtagen 2020) som stöd för planeringen av underhållsåtgärder.

Planerade underhållsåtgärder

2022	Installation av fjärrvärme Tätning av rökkanaler (krävs om kassetter/insatser ska tillåtas i de öppna spisarna) (preliminär planering)
2024	Stamspolning (stående och liggande stammar)

Genomförda underhållsåtgärder

2022	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Genomfört energitutredning Påbörjat upphandling installation av fjärrvärme Förberett upphandling av fönsterrenovering/byte. Beror dock på om energibidrag beviljas eller ej.
2020	Framtagande av ny Underhållsplan Täthetsprovning rökkanaler (alla lägenheter godkändes för eldning i öppna spisarna)

	Stampolning (stående och liggande stammar)
2019	Energideklaration
2018	Fibernät installerades i alla lägenheter (IP Only)
2010	Byte liggande stammar Renovering tvättstuga
2009	Målning av fönster
2008	Energideklaration
2006	Balkongrenovering (nya betongplattor och räcken)
2005	Säkerhetsdörrar (alla lägenheter) Justering av radiatorventiler Installation bergvärme
2003	Tätetsprovning röckanaler Sotning röckanaler Montering nya kabelstegar
1993	Stambyte (stående stammar)

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service AB
Kabel-tv / Bredband	Tele2 (fd Com Hem)
Bredband	IP-Only
Trappstädning	Turner Clean AB
Sophämtning (tidning, glas)	PreZero Recycling AB
Sophämtning (hushållsavfall)	Stockholm Avfall AB
Elnätsägare	Ellevio
Elleverantör	Fortum Markets AB

Medlemskap i Bostadsrätterna – egen webbplats

Föreningen har tecknat medlemskap i Bostadsrätterna. Medlemsförmånerna för såväl föreningen som boende redovisas på www.bostadsratterna.se.

Föreningen har en egen webbplats – www.lasecirkeln3.bostadsratterna.se där vi kan publicera information om föreningen.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Energi – värme

Styrelsen har tillsammans med energikonsult från Fastighetsägarna genomfört en översyn av fastighetens uppvärmningssystem. Syftet har varit att skaffa oss bre beslutsunderlag för det fortsatta arbetet.

I nuvarande lösning värms fastigheten (radiatorerna) via bergvärme och, vid extra kalla dagar, med oljeeldning. Nya lösningen blir fortsatt bergvärme (om den upprustningen är ekonomiskt försvarbar) samt fjärrvärme.

I dagens lösning värms fastighetens varmvatten via el. Nya lösningen blir att värma även varmvattnet med fjärrvärmen.

Upphandling av installation av fjärrvärme pågår (april 2022).

Energi - fönster

Styrelsen hade inte planerat något kring fönstren sedan nu. Men eftersom regeringens budget hösten 2021 betydde att möjligheten att få energibidrag krävde ansökan innan årets slut (dec 2021) blev det akut att hinna ansöka. I skrivande stund är beskedet från Länsstyrelsen att pengarna är slut man att Länsstyrelsen fortsätter handlägga alla ansökningar.

Vi avvaktar ytterligare besked från Länsstyrelsen. Om vi ska renovera eller byta till nya fönster har vi inte fattat beslut om ännu.

MEDLEMSINFORMATION

Överlåtelse och medlemmar

Under året har fyra (0) överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 20 (24) medlemmar.

Lägenhetsfördelning inom föreningen

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

	2 rum och kokvrå (40 kvm)	3 rum och kök (55 kvm)
Arkitektvägen 82	3 st	3 st
Arkitektvägen 84	6 st	0 st
Arkitektvägen 86	3 st	3 st

Vid utgången av 2021 var 16 (16) av föreningens 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 (2) med hyresrätt.

Två lägenheter på Arkitektvägen 82 respektive två lägenheter på Arkitektvägen 86 är hopbyggda men betraktas fortfarande som fyra lägenheter i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

De två lokalerna i källarplan (53 resp 12 kvm) upplåts med hyresrätt.

VIKTGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Nytt fastighetslån

Föreningen har tagit upp ett nytt fastighetslån på 2 miljoner kronor för att finansiera installationen av fjärrvärmen.

Höjd årsavgift

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 15 % från 1 maj 2022.

Höjningen sker som ett första steg. Ytterligare höjning kan komma att behövas för att täcka föreningens driftkostnader och anslutningen till fjärrvärmen

FLERÅRSÖVERSIKT

Här är en tabell som visar olika aspekter av föreningens ekonomi över de senaste åren.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	634 000	625 000	623 000	628 000	637 000	733 000
Rörelseresultat	-243 000	-74 000	36 000	40 000	-38 000	78 000
Res efter finansiella poster	-272 000	-104 000	1 000	3 000	-76 000	38 000
Balansomslutning	4 599 000	4 806 000	4 908 000	5 019 000	5 046 000	5 166 000
Eget kapital	2 227 000	2 499 000	2 603 000	2 601 000	2 598 000	2 674 000
Soliditet *	48,4%	52,0 %	53,1 %	51,8 %	51,5 %	51,8 %

* eget kapital i procent av balansomslutningen

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 610 582	3 632 305	156 899	-2 797 119	-103 828	2 498 840
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			10 766	-10 766		
Balanseras i ny räkning				-103 828	103 828	
Årets resultat					-271 666	-271 666
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	167 665	-2 911 713	-271 666	2 227 174

RESULTATDISPOSITION

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 2 911 713
Årets resultat	-271 666
Totalt	- 3 183 379

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	10 766
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 194 145
Summa	- 3 183 379

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	633 707	624 855
Övriga rörelseintäkter		120	-
Summa rörelseintäkter		633 827	624 855
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-684 429	-556 797
Övriga externa kostnader	4	-68 938	-17 872
Personalkostnader och arvoden	5	-18 399	-18 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 432	-105 432
Summa rörelsekostnader		-877 198	-698 500
Rörelseresultat		-243 371	-73 645
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 295	-30 183
Summa finansiella poster		-28 295	-30 183
Resultat efter finansiella poster		-271 666	-103 828
Resultat före skatt		-271 666	-103 828
Årets resultat		-271 666	-103 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, maskiner och installationer	7	54 092	61 820
Summa materiella anläggningstillgångar		54 092	61 820
Summa anläggningstillgångar		54 092	61 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Byggnader och mark	6	3 729 869	3 827 573
Kundfordringar		2 200	-
Övriga fordringar		3 060	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 317	43 768
Summa kortfristiga fordringar		3 784 446	3 874 341
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		163 275	163 275
Summa kortfristiga placeringar		163 275	163 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	597 217	706 575
Summa kassa och bank		597 217	706 575
Summa omsättningstillgångar		4 544 938	4 744 191
SUMMA TILLGÅNGAR		4 599 030	4 806 011

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Fond för yttre underhåll		167 665	156 899
Summa bundet eget kapital		5 410 552	5 399 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 911 713	-2 797 118
Årets resultat		-271 666	-103 828
Summa fritt eget kapital		-3 183 379	-2 900 946
Summa eget kapital		2 227 173	2 498 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 100 893	2 100 893
Summa långfristiga skulder		2 100 893	2 100 893
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	48 000
Leverantörsskulder		135 356	54 191
Skatteskulder		1 444	904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 164	103 183
Summa kortfristiga skulder		270 964	206 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 599 030	4 806 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Ombyggnad	4,0%	(4,0%)
Säkerhetsdörrar	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	469 200	469 200
Hyror	155 225	154 902
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 282	753
	<u>633 707</u>	<u>624 855</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	39 558	41 307
Städning	30 816	17 016
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 072	15 162
Sotning	-	12 750
Reparationer	43 074	44 558
El	138 896	106 767
Uppvärmning	82 958	38 936
Vatten	23 863	26 118
Sophämtning	15 017	18 009
Försäkringspremie	28 452	26 054
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	26 262	25 722
Fastighetsskatt lokaler	3 650	3 650
Övriga fastighetskostnader	-	22 321
Kabel-tv/Bredband/IT	5 265	5 249
Förvaltningsarvode ekonomi	62 075	59 549
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelser	12 198	2 920
Förvaltningsarvode teknik	-	13 969
Teknisk förvaltning utöver avtal	86 574	3 713
Övriga externa tjänster	10 461	17 027
	<u>684 429</u>	<u>556 797</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>684 429</u>	<u>556 797</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	907	303
Konsultarvode	50 000	-
Revisionarvode	18 031	17 569
Summa	<u>68 938</u>	<u>17 872</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala kostnader	4 399	4 399
	18 399	18 399

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 219 773	7 219 773
	7 219 773	7 219 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 392 200	-3 294 496
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-97 704
	-3 489 904	-3 392 200
Redovisat värde vid årets slut	3 729 869	3 827 573
Byggnader	8 194 000	8 194 000
Mark	8 571 000	8 571 000
	16 765 000	16 765 000
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	365 000	365 000
	16 765 000	16 765 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 314	125 314
Vid årets slut	125 314	125 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63 494	-55 766
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 728	-7 728
Vid årets slut	-71 222	-63 494
Redovisat värde vid årets slut	54 092	61 820

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	498 422	499 622
Avräkningskonto Fastighetsägarna	98 795	206 953
Summa	597 217	706 575

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea			-		
Nordea			-		
Nordea			-		
Nordea		1,10%	500 000		500 000
Nordea		1,38%	1 600 893		1 648 893
			2 100 893		2 148 893

Varav kortfristig del 2 100 893

Beräknad låneskuld om 5 år är 1 860 893 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 590 000	2 590 000
Summa ställda säkerheter	2 590 000	2 590 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

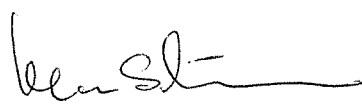
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se information i förvaltningsberättelsen

Underskrifter

Stockholm 2022-05-10


Johan Krikström

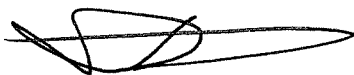

Ola Schneider


Nicholas Olsson


Diana Henningsson


Linnea Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 05-10



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

Org.nr 716419-2366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3** för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3** för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2022-05-11



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen. *Nyckeltal* gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- Resultat efter finansiella poster visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnader i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter visar årets intäkter på likvida medel.
- Räntekostnader visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- Omsättningstillgångar är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen

Föreningsstämma 2022

**Söndag 22 maj 2022, kl 12.30 i källarlokalen
(eller ute om vädret tillåter)**

Årsberättelsen delas ut när den finns färdig.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärende enligt § 18
- Inga ärenden finns.
19. Stämmans avslutande

Efter stämman informeras om arbetet med installationen av fjärrvärme i fastigheten.

I samband med stämmodagen arrangeras också städdag i föreningen. Se separat information om det.