

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

BRF Läsecirkeln 3

Org.nr 716419-2366

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3 får härmed avge redovisning över föreningens 30: verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Johan Krikström</u>	<u>Ledamot</u>	<u>Ordförande</u>
<u>Bengt Lindblad</u>	<u>Ledamot</u>	<u>Sekreterare</u>
<u>Malin Stockman</u>	<u>Ledamot</u>	<u>Kassör</u>
<u>Karolina Nyberg</u>	<u>Ledamot</u>	
<u>Sabrina Younis Vainio</u>	<u>Ledamot</u>	
<u>Eduardo Marichal</u>	<u>Suppleant</u>	
<u>Mia Dahlgren</u>	<u>Suppleant</u>	

Revisor har varit:

Börje Kraft, Add & Subtract Revision AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21

Styrelsen har haft 6 st. sammanträden under 2014.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr. 1: 100 % från Arvid Mårtensson till Birgitta Gustafson och Joachim Lindberg

Lägenhet nr. 5: 100 % från Nadja Odenhage till Diana Henningsson och Anita Lidman

Antalet medlemmar vid årets slut var 16st (oförändrat från föregående år).

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Läsecirkeln 3. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1938.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och två lokaler med hyresrätt.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

De allmänna utrymmena i fastigheten besiktigas löpande av styrelsen.

Föreningen anlitar Fastighetsägarna Stockholm AB för fastighetsskötsel. Personal från Fastighetsägarna ronderar fastigheten var 14:e dag och utför löpande reparationer och underhållsarbeten för att fastigheten skall hållas i gott skick. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Stockholms Fastighetsägare-förenings Serviceaktiebolags avdelning för fastighetsförvaltning.

Ombyggnad och underhåll

Under året har inga större renoveringar eller underhållsarbeten utförts

Resultat och ställning:

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	595	598	595	589	563
Rörelseresultat	-95	-60	-115	-46	-64
Res. efter finansiella poster	-144	-131	-191	-125	-45
Balansomslutning	5101	5235	5368	5596	6273

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 184 543
Årets resultat	<u>- 144 391</u>
Summa fritt eget kapital	-2 328 934

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond för yttre underhåll	15.576
Balanserat resultat	<u>- 2.344 358</u>
	-2.328 934

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	595 492	598 501
Övriga rörelseintäkter	2	-	-500
Summa rörelseintäkter		595 492	598 001
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-473 588	-442 431
Personalkostnader	4	-16 151	-14 630
Avskrivningar		-200 966	-200 968
Summa rörelsekostnader		-690 705	-658 029
Rörelseresultat		-95 213	-60 028
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 027	848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 205	-71 557
Summa finansiella poster		-49 178	-70 709
Resultat efter finansiella poster		-144 391	-130 737
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-144 391	-130 737
Skatter			
Årets resultat		-144 391	-130 737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 385 527	4 581 348
Maskiner, inventarier och installationer	6	1 415	6 560
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 386 942</u>	<u>4 587 908</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 386 942</u>	<u>4 587 908</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 493	6 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 949	41 564
Summa kortfristiga fordringar		<u>45 442</u>	<u>48 150</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>163 275</u>	<u>163 275</u>
Summa kortfristiga placeringar		<u>163 275</u>	<u>163 275</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	<u>505 731</u>	<u>435 400</u>
Summa kassa och bank		<u>505 731</u>	<u>435 400</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>714 448</u>	<u>646 825</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 101 390</u>	<u>5 234 733</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 610 582	1 610 582
Upplåtelseavgifter		3 632 305	3 632 305
Fond för yttre underhåll		78 259	62 683
Summa bundet eget kapital		5 321 146	5 305 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 184 543	-2 038 230
Årets resultat		-144 391	-130 737
Summa fritt eget kapital		-2 328 934	-2 168 967
Summa eget kapital		2 992 212	3 136 603
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 935 430	1 949 070
Summa långfristiga skulder		1 935 430	1 949 070
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		13 640	13 640
Leverantörsskulder		35 884	10 099
Övriga skulder		-	509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 224	124 812
Summa kortfristiga skulder		173 748	149 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 101 390	5 234 733

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 22 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	4%	(4%)
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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	445 680	445 680
Hyor	148 258	149 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 554	3 561
	<u>595 492</u>	<u>598 501</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	-	-500
Summa	<u>-</u>	<u>-500</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	27 852	27 240
Sotning	-	1 063
Reparationer	75 106	31 434
El	92 905	112 074
Uppvärmning	36 268	37 288
Vatten	16 790	17 059
Sophämtning	14 384	13 696
Försäkringspremie	23 515	22 209
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	21 906	21 780
Fastighetsskatt lokaler	3 010	3 010
Övriga fastighetskostnader	19 579	9 882
Kabel-tv/Bredband/IT	4 916	4 915
Revisionsarvode	15 000	14 500
Förvaltningsarvode ekonomi	49 624	50 000
Panter och överlåtelse	1 554	3 561
Juridiska åtgärder	-	538
Övriga externa tjänster	15 179	16 182
	<u>473 588</u>	<u>442 431</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	13 000	11 000
Sociala kostnader	3 151	3 630
	<u>16 151</u>	<u>14 630</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 588 718	3 588 718
-Ombyggnad	2 301 664	2 301 664
-Stambyte	1 329 391	1 329 391
	<u>7 219 773</u>	<u>7 219 773</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 638 425	-2 442 602
-Årets avskrivning enligt plan	-195 821	-195 823
	<u>-2 834 246</u>	<u>-2 638 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 385 527	4 581 348
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 400 000	7 400 000
Mark	5 101 000	5 101 000
	<u>12 501 000</u>	<u>12 501 000</u>
Bostäder	12 200 000	12 200 000
Lokaler	301 000	301 000
	<u>12 501 000</u>	<u>12 501 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 038	48 038
	<u>48 038</u>	<u>48 038</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 478	-36 333
-Årets avskrivning enligt plan	-5 145	-5 145
	<u>-46 623</u>	<u>-41 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 415	6 560

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	505 731	435 400
Summa	505 731	435 400

Not 8 Eget kapital

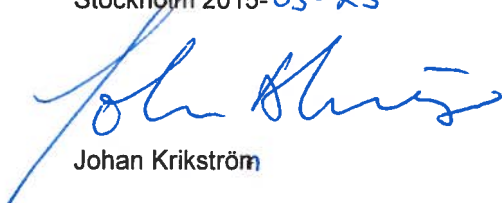
	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 610 582	3 632 305	62 683	-2 038 230	-130 737	3 136 603
Disposition enligt stämmobelsut			15 576	-146 313	130 737	
Årets resultat					-144 391	-144 391
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	78 259	-2 184 543	-144 391	
		Totalt bundet eget kapital 5 321 146		Totalt fritt eget kapital -2 328 934		2 992 212

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordea		2,50%	545 550	13 640	559 190
Nordea		2,45%	703 520		703 520
Nordea		2,45%	700 000		700 000
Avgår kortfristig del av långfristig lån			-13 640		-13 640
			1 935 430		1 949 070

Underskrifter

Stockholm 2015-03-23


Johan Krikström

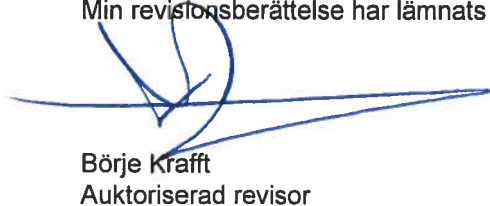

Bengt Lindblad


Malin Stockman


Karolina Nyberg


Sabrina Younis Vainio

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-22


Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Läsecirkeln 3

Org.nr 716419-2366

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Läsecirkeln 3 för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Läsecirkeln 3 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

STOCKHOLM 2015-04-22



Börje Krafft
Auktoriserad revisor