

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3
716419-2366

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar 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 2015-05-10

Styrelsen har haft 6 st. sammanträden under 2015.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr. 011: 100% från Marcus Gunnarsson till David Krylstedt, Peter Krylstedt och Katarina Krylstedt

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 en av hyresrätterna renoverats, med målning och upprustning i köket.

Resultat och ställning:

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	597	595	598	595	589
Rörelseresultat	-307	-95	-60	-115	-46
Res efter finansiella poster	-357	-144	-131	-191	-125
Balansomslutning	5217	5101	5235	5368	5596

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 344 510
Årets resultat	<u>- 356 510</u>
Summa fritt eget kapital	-2 701 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond för yttre underhåll	-20.000
Balanserat resultat	- <u>2.681 200</u>
	-2.701 200

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	597 448	595 492
Summa rörelseintäkter		597 448	595 492
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-683 707	-467 863
Övriga externa kostnader	3	-1 358	-5 725
Personalkostnader och arvoden	4	-22 562	-16 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 091	-200 966
Summa rörelsekostnader		-904 718	-690 705
Rörelseresultat		-307 270	-95 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	1 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 392	-50 205
Summa finansiella poster		-49 240	-49 178
Resultat efter finansiella poster		-356 510	-144 391
Resultat före skatt		-356 510	-144 391
Skatter			
Årets resultat		-356 510	-144 391

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 189 706	4 385 527
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	145	1 415
Summa materiella anläggningstillgångar		4 189 851	4 386 942
Summa anläggningstillgångar		4 189 851	4 386 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 095	6 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 378	38 949
Summa kortfristiga fordringar		45 473	45 442
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		163 275	163 275
Summa kortfristiga placeringar		163 275	163 275
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		818 332	505 731
Summa kassa och bank		818 332	505 731
Summa omsättningstillgångar		1 027 080	714 448
SUMMA TILLGÅNGAR		5 216 931	5 101 390

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Fond för yttre underhåll		93 835	78 259
Summa bundet eget kapital		5 336 722	5 321 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 344 510	-2 184 543
Årets resultat		-356 510	-144 391
Summa fritt eget kapital		-2 701 020	-2 328 934
Summa eget kapital		2 635 702	2 992 212
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 396 790	1 935 430
Summa långfristiga skulder		2 396 790	1 935 430
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		38 640	13 640
Leverantörsskulder		35 204	35 884
Övriga skulder		360	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 235	124 224
Summa kortfristiga skulder		184 439	173 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 216 931	5 101 390

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</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 parentes)

<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

	2015	2014
Årsavgifter	445 680	445 680
Hyror	148 211	148 258
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 557	1 554
	597 448	595 492

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	28 756	27 852
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 075	-
Trädgårdsskötsel	763	-
Sotning	9 416	-
Reparationer	17 697	75 106
EI	89 585	92 905
Uppvärmning	34 650	36 268
Vatten	15 845	16 790
Sophämtning	23 292	14 384
Försäkringspremie	23 722	23 515
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	22 374	21 906
Fastighetsskatt lokaler	3 010	3 010
Övriga fastighetskostnader	19 008	18 779
Kabel-tv/Bredband/IT	4 908	4 916
Revisionsarvode	1 250	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	50 678	49 624
Panter och överlåtelse	3 557	1 554
Övriga externa tjänster	10 466	10 254
	427 052	467 863
Underhåll		
Bostäder	256 655	-
	256 655	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	683 707	467 863

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	1 358	800
Konsultarvode	-	4 925
Summa	1 358	5 725

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	14 000	13 000
Sociala kostnader	8 562	3 151
	<u>22 562</u>	<u>16 151</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 834 246	-2 638 425
-Årets avskrivning enligt plan	-195 821	-195 821
	<u>-3 030 067</u>	<u>-2 834 246</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 189 706	4 385 527
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

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 038	48 038
	<u>48 038</u>	<u>48 038</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 623	-41 478
-Årets avskrivning enligt plan	-1 270	-5 145
	<u>-47 893</u>	<u>-46 623</u>
Redovisat värde vid årets slut	145	1 415

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	500 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	318 332	505 731
Summa	818 332	505 731

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	5 242 887	78 259	-2 184 543	-144 391	2 992 212
Disposition enligt stämmobeslut		15 576	-159 967	144 391	
Årets resultat				-356 510	-356 510
Belopp vid årets utgång	5 242 887	93 835	-2 344 510	-356 510	
	Totalt bundet eget kapital 5 336 722		Totalt fritt eget kapital -2 701 020		2 635 702

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Nordea		2,50%	531 910		545 550
Nordea		2,45%	703 520		703 520
Nordea		2,45%	700 000		700 000
Nordea		1,60%	500 000		-
Avgår kortfristig del av långfristig lån			-38 640		-13 640
			2 396 790		1 935 430

Underskrifter

Stockholm 2016-04-22



Johan Krikström



Bengt Lindblad



Malin Stockman



Karolina Nyberg



Sabrina Younis Vainio

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-27



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 2016-04-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor