

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret 2019



Innehållsförteckning

Sida	
3	Förvaltningsberättelse
3	1. Verksamheten
3	1.1 Allmänt om verksamheten
4	1.2 Händelser under året
5	2. Medlemsinformation
5	3. Viktiga händelser efter årets utgång
6	4. Flerårsöversikt
6	5. Förändringar i eget kapital
7	6. Resultatdisposition
8	Resultaträkning
9	Balansräkning
11	Noter
15	Styrelsens underskrifter
16	Ordlista
17	Revisorns berättelse

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Läsecirkeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. VERKSAMHETEN

1.1 ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåt 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 2019 haft 9 (6) protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämman 2019-05-26 bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande
	Adam Lundin	kassör
	Nicholas Olsson	sekreterare
	Karin Petit	
	Ola Schneider	
Suppleant	Bengt Lindblad	

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	<u>65 kvm</u> (2 st 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 hösten 2015. Kontroll ska göras vart sjätte år för fastigheter vars ventilation bygger på självdrag. Nästa OVK ska göras år 2021.

Internet och TV

Fastigheten är ansluten till kabel-tv via 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.

1.2 HÄNDELSER UNDER ÅRET

Energi – värme

Styrelsen har påbörjat en översyn av fastighetens uppvärmningssystem. Vi tar hjälp av en konsultfirma för att ta fram ett bra beslutsunderlag.

Energideklaration

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

Kassetter till de öppna spisarna

Styrelsen arbetar för att kunna erbjuda intresserade boende ett bra pris för installation av kassett till lägenhetens öppna spis. Först efter att vi fått intyg på att rökgångarna är godkända går vi vidare med installation av kassetter i de öppna spisarna för de boende som, på egen bekostnad, är intresserade av det.

En sotarfirma har under våren 2020 genomföra provtryckning av alla rökgångar. Vi fick godkänt men också rekommendationen att täta samtliga rökgångar innan kassetter installeras.

Tvättstugan

Båda tvättmaskinerna byttes till nya under året.

Nya avtal om fastighetsskötare, fastighetsförvaltare samt ekonomisk förvaltning

Vi har förnyat våra avtal om fastighetsskötartjänster respektive om ekonomisk förvaltning (bokföring etc).

Vi har också tecknat ett helt nytt avtal om teknisk förvaltning. Det ger styrelsen en kontaktperson som kan stötta och driva olika fastighetsrelaterade frågor.

Alla dessa avtal är tecknade med Fastighetsägarna Service AB.

Kräftskiva

Styrelsen bjöd in till gemensam kräftskiva under hösten. Deltagandet från boende blev tyvärr inte riktigt som vi hade hoppats. Ny chans hösten 2020?!

2. MEDLEMSINFORMATION

Överlåtelser och medlemmar

Under året har inga (2) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 24 (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 2019 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.

3. VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Föreningens lån

I januari 2020 löpte avtalstiden för föreningens fyra lån ut. Vi har nu lagt om lånen genom att binda dem (fast ränta) på 1 respektive 3 år enligt följande.

Långivare	Villkorsändring	Ränta	Skuldbelopp (2020-01-22)
Nordea	2021-01-23	1,29 % (fast)	500 000
Nordea	2023-01-18	1,38 % (fast)	<u>1 684 893</u>
			2 184 893

Medlemskap i Bostadsrätterna – egen webbplats

Föreningen har under våren tecknat medlemskap i Bostadsrätterna (kostnadsfritt första året). Bland medlemsförmånerna (se vidare www.bostadsratterna.se) ingår möjlighet till egen webbplats.

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

4. FLERÅRSÖVERSIKT

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	623 000	628 000	637 000	733 000	597 000	595 000
Rörelseresultat	36 000	40 000	-38 000	78 000	-307 000	-95 000
Res efter finansiella poster	1 000	3 000	-76 000	38 000	-357 000	-144 000
Balansomslutning	4 908 000	5 019 000	5 046 000	5 166 000	5 217 000	5 101 000
Eget kapital	2 603 000	2 601 000	2 598 000	2 674 000	2 636 000	2 992 000
Soliditet *	53,1 %	51,8 %	51,5 %	51,8 %	50,5 %	58,6 %

* eget kapital i procent av balansomslutningen

5. 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	135 367	-2 780 205	3 119	2 601 168
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			10 766	-10 766		
Balanseras i ny räkning				3 119	-3 119	
Årets resultat					1 499	1 500
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	146 133	-2 787 852	1 499	2 602 668

6. RESULTATDISPOSITION

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 2 787 852
Årets resultat	1 500
Totalt	- 2 786 352
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	10 766
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 797 118
Summa	- 2 786 352

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	622 838	628 037
Summa rörelseintäkter		622 838	628 037
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-444 959	-454 309
Övriga externa kostnader	4	-18 216	-17 839
Personalkostnader och arvoden	5	-18 398	-18 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 432	-97 704
Summa rörelsekostnader		-587 005	-587 852
Rörelseresultat		35 833	40 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 375	-37 421
Summa finansiella poster		-34 334	-37 066
Resultat efter finansiella poster		1 499	3 119
Resultat före skatt		1 499	3 119
Årets resultat		1 499	3 119

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 925 277	4 022 981
Inventarier, maskiner och installationer	7	69 548	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 994 825	4 022 981
Summa anläggningstillgångar		3 994 825	4 022 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12	5 700
Övriga fordringar		17 109	3 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 366	44 698
Summa kortfristiga fordringar		58 487	54 370
<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	691 428	778 621
Summa kassa och bank		691 428	778 621
Summa omsättningstillgångar		913 190	996 266
SUMMA TILLGÅNGAR		4 908 015	5 019 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		146 133	135 367
Summa bundet eget kapital		5 389 020	5 378 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 787 852	-2 780 205
Årets resultat		1 499	3 119
Summa fritt eget kapital		-2 786 353	-2 777 086
Summa eget kapital		2 602 667	2 601 168
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 159 893	2 234 893
Summa långfristiga skulder		2 159 893	2 234 893
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		37 500	6 509
Leverantörsskulder		22 335	62 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 620	114 660
Summa kortfristiga skulder		145 455	183 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 908 015	5 019 247

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 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	1,0%	(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

	2019	2018
Årsavgifter	466 350	472 050
Hyror	153 276	152 365
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 212	3 622
	622 838	628 037

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	31 986	32 577
Städning	17 016	17 156
Sotning	-	1 858
Reparationer	20 667	43 509
El	113 009	121 290
Vatten	17 603	20 729
Sophämtning	9 876	20 366
Försäkringspremie	30 275	27 165
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	24 786	24 410
Fastighetskatt lokaler	3 650	3 610
Övriga fastighetskostnader	-	4 861
Kabel-tv/Bredband/IT	5 166	5 197
Förvaltningsarvode ekonomi	56 987	55 550
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	-	5 208
Övriga externa tjänster	11 900	8 885
	398 921	454 309
Underhåll		
Värme	19 138	-
El	26 900	-
	444 959	454 309

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 211	1 210
Revisionarvode	17 005	16 629
Summa	18 216	17 839

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala kostnader	4 398	4 000
	18 398	18 000

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 588 718	3 588 718
-Ombyggnad	1 603 166	1 603 166
-Markanläggning	698 498	698 498
-Stambyte	1 329 391	1 329 391
	<u>7 219 773</u>	<u>7 219 773</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 196 792	-3 099 088
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-97 704
	<u>-3 294 496</u>	<u>-3 196 792</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 925 277	4 022 981
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 194 000	8 237 000
Mark	8 571 000	5 324 000
	<u>16 765 000</u>	<u>13 561 000</u>
Bostäder	16 400 000	13 200 000
Lokaler	365 000	361 000
	<u>16 765 000</u>	<u>13 561 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 038	48 038
-Nyanskaffningar	77 276	
	<u>125 314</u>	<u>48 038</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 038	-48 038
-Årets avskrivning enligt plan	-7 728	-
	<u>-55 766</u>	<u>-48 038</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 548	-

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	499 975	499 975
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>191 453</u>	<u>278 646</u>
Summa	691 428	778 621

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Nordea		1,44%	453 490		490 990
Nordea		1,44%	641 653		646 412
Nordea		1,44%	677 250		679 000
Nordea		1,96%	425 000		425 000
Avgår kortfristig del av långfristig lån			<u>-37 500</u>		<u>-6 509</u>
			2 159 893		2 234 893

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>2 590 000</u>	<u>2 590 000</u>
Summa ställda säkerheter	2 590 000	2 590 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se avsnitt 3 i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm 2020- 04-14



Johan Krikström



Adam Lundin



Nicholas Olsson




Karin Petit



Ola Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020- 04-15



Börje Kräft
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och inbetalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpanande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpanande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN "VÄRDEHANDLING"!**

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 2020-04-15



Börje Krafft
Auktoriserad revisor