

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-8
Noter till balansräkning	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

BRF Läsecirkeln 3

Orgnr 7134197306

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3 får härmed avge redovisning över föreningens 32: 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>Sabrina Vainio</u>	<u>Ledamot</u>	<u>Kassör</u>
<u>Karolina Nyberg</u>	<u>Ledamot</u>	
<u>Tom Schröder</u>	<u>Ledamot</u>	
<u>Eduardo Marichal</u>	<u>Suppleant</u>	

Revisor har varit:

Börje Kraft, Add & Subtract Revision AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-20

Styrelsen har haft 6 st. sammanträden under 2017.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr. 0015: 100% från Ted Jadesten till Carl Schneider.

Lägenhet nr. 0019: 100% från Karolina Nyberg till Boris Petit 50 % och Karin Petit 50%.

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 renovering av värmekretsar utförts.

Resultat och ställning:

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	637	733	597	595	598
Rörelseresultat	-38	78	-307	-95	-60
Res efter finansiella poster	-76	38	-357	-144	-131
Balansomslutning	5 046	5 166	5 217	5 101	5 235

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2 693 357
Årets resultat	<u>76 081</u>
Summa fritt eget kapital	2 769 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

Överföring till Fond för yttre underhåll	10.766
Balanserat resultat	<u>-2 693 357</u>
	-2 769 438

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	637 435	733 097
Summa rörelseintäkter		637 435	733 097
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-543 445	-532 692
Övriga externa kostnader	4	-17 293	-15 643
Personalkostnader och arvoden	5	-17 742	-8 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 704	-98 263
Summa rörelsekostnader		-676 184	-654 898
Rörelseresultat		-38 749	78 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 346	-39 923
Summa finansiella poster		-37 332	-39 771
Resultat efter finansiella poster		-76 081	38 428
Resultat före skatt		-76 081	38 428
Årets resultat		-76 081	38 428

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 120 685	4 218 389
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 120 685</u>	<u>4 218 389</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 120 685</u>	<u>4 218 389</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 248	5 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 814	40 995
Summa kortfristiga fordringar		<u>48 062</u>	<u>46 088</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>163 275</u>	<u>163 275</u>
Summa kortfristiga placeringar		163 275	163 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>714 027</u>	<u>737 931</u>
Summa kassa och bank		714 027	737 931
Summa omsättningstillgångar		<u>925 364</u>	<u>947 294</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 046 049</u>	<u>5 165 683</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Fond för yttre underhåll		124 601	113 835
Summa bundet eget kapital		5 367 488	5 356 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 693 357	-2 721 020
Årets resultat		-76 081	38 428
Summa fritt eget kapital		-2 769 438	-2 682 592
Summa eget kapital		2 598 050	2 674 130
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 241 402	2 333 888
Summa långfristiga skulder		2 241 402	2 333 888
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		64 676	36 866
Leverantörsskulder		46 534	14 794
Övriga skulder		4 410	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 977	105 225
Summa kortfristiga skulder		206 597	157 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 046 049	5 165 683

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

	2017	2016
Årsavgifter	469 200	451 560
Hyror	151 724	150 531
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 688	4 209
Övriga intäkter	13 823	126 797
	637 435	733 097

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	30 372	33 356
Städning	18 153	5 991
Sothning	1 211	916
Reparationer	2 331	46 538
El	105 420	90 509
Uppvärmning	-	28 630
Vatten	19 810	18 850
Sophämtning	15 900	15 425
Försäkringspremie	24 367	24 150
Självrisk	-	44 500
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	23 670	22 824
Fastighetsskatt lokaler	3 610	3 610
Övriga fastighetskostnader	-	6 800
Kabel-tv/Bredband/IT	5 114	4 912
Förvaltningsarvode ekonomi	54 112	53 196
Panter och överlåtelse	885	2 435
Övriga externa tjänster	10 252	9 300
	371 207	467 942
Underhåll		
Tak	-	64 750
Övrigt	172 238	-
	543 445	532 692

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	1 100	968
Revisionarvode	16 193	14 675
Summa	17 293	15 643

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	13 500	3 000
Sociala kostnader	4 242	5 300
	17 742	8 300

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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
	7 219 773	7 219 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 001 384	-2 903 121
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-98 263
	-3 099 088	-3 001 384
Redovisat värde vid årets slut	4 120 685	4 218 389
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 237 000	8 237 000
Mark	5 324 000	5 324 000
	13 561 000	13 561 000
Bostäder	13 200 000	13 200 000
Lokaler	361 000	361 000
	13 561 000	13 561 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 038	48 038
	48 038	48 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 038	-47 893
-Årets avskrivning enligt plan	-	-145
	-48 038	-48 038
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	499 975	499 975
Avräkningskonto Fastighetsägarna	214 052	237 956
Summa	714 027	737 931

Not 9 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	113 835	-2 721 020	38 428	2 674 131
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			10 766	-10 766		
Balanseras i ny räkning				38 429	-38 428	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-76 081	-76 081
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	124 601	-2 693 357	-76 081	
		Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
			5 367 488	-2 769 439		2 598 049

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea		1,6%	504 630		518 270
Nordea		1,5%	665 448		684 484
Nordea		1,6%	686 000		693 000
Nordea		1,6%	450 000		475 000
Avgår kortfristig del av långfristig lån			-64 676		-36 866
			<u>2 241 402</u>		<u>2 333 888</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

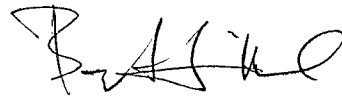
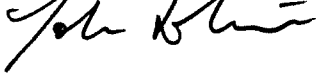
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-05-15

Johan Krikström

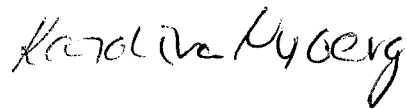


Bengt Lindblad

Tom Schröder



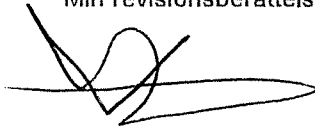
Karolina Nyberg



Sabrina Younis Vainio



Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-16



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 2017.

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 2017-12-31 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. Risken 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 2017 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

försvarlig 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 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 2018-05-16



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

