

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3**  
716419-2366

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

## **BRF Läsecirkeln 3**

Org.nr 716419-2366

### **Årsredovisning**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3 får härmed avge redovisning över föreningens 31: 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 2016-05-22

Styrelsen har haft 6 st. sammanträden under 2016.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr. 0015: 100% från Mia Dahlgren till Karin Sjöholm.

Lägenhet nr. 0019: 100% från Malin Stockmantill Johanna Karlfeldt.

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 takets trädetaljer renoverats, samt taksäkerheten har uppdaterats. Det har även upptäckts en vattenläcka i Krylstedts lägenhet, vilken delvis har åtgärdats av föreningens försäkring.

## Resultat och ställning:

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	733	597	595	598	595
Rörelseresultat	78	-307	-95	-60	-115
Res efter finansiella poster	38	-357	-144	-131	-191
Balansomslutning	5 166	5217	5101	5235	5368

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 376 509
Årets resultat	<u>394 938</u>
Summa fritt eget kapital	18 428

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond för yttre underhåll	20.000
Balanserat resultat	<u>- 1 572</u>
	18 428

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	733 097	597 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>733 097</b>	<b>597 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-532 692	-682 457
Övriga externa kostnader	4	-15 643	-2 608
Personalkostnader och arvoden	5	-8 300	-22 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 263	-197 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-654 898</b>	<b>-904 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 199</b>	<b>-307 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 923	-49 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 771</b>	<b>-49 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 428</b>	<b>-356 510</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>38 428</b>	<b>-356 510</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>38 428</b>	<b>-356 510</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	4 218 389	4 189 706
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	145
Summa materiella anläggningstillgångar		4 218 389	4 189 851
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 218 389	4 189 851
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 093	6 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 995	39 378
Summa kortfristiga fordringar		46 088	45 473
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		163 275	163 275
Summa kortfristiga placeringar		163 275	163 275
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	737 931	818 332
Summa kassa och bank		737 931	818 332
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		947 294	1 027 080
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 165 683	5 216 931

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Fond för yttre underhåll		113 835	93 835
Summa bundet eget kapital		<u>5 356 722</u>	<u>5 336 722</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 721 020	-2 344 510
Årets resultat		38 428	-356 510
Summa fritt eget kapital		<u>-2 682 592</u>	<u>-2 701 020</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 674 130</u>	<u>2 635 702</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 333 888	2 396 790
Summa långfristiga skulder		<u>2 333 888</u>	<u>2 396 790</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		36 866	38 640
Leverantörsskulder		14 794	35 204
Övriga skulder		780	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 225	110 235
Summa kortfristiga skulder		<u>157 665</u>	<u>184 439</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 165 683</u>	<u>5 216 931</u>

## 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 parantes)

<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

	2016	2015
Årsavgifter	451 560	445 680
Hyror	150 531	148 211
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 209	3 557
Övriga intäkter (justering avskrivningar)	126 797	-
	<b>733 097</b>	<b>597 448</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	33 356	28 756
Städning	5 991	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	12 075
Trädgårdsskötsel	-	763
Sotning	916	9 416
Reparationer	46 538	17 697
El	90 509	89 585
Uppvärmning	28 630	34 650
Vatten	18 850	15 845
Sophämtning	15 425	19 242
Försäkringspremie	24 150	23 722
Självrisk	44 500	-
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	22 824	22 374
Fastighetsskatt lokaler	3 610	3 010
Övriga fastighetskostnader	6 800	23 058
Kabel-tv/Bredband/IT	4 912	4 908
Förvaltningsarvode ekonomi	53 196	50 678
Panter och överlåtelse	2 435	3 557
Övriga externa tjänster	9 300	10 466
	<b>467 942</b>	<b>425 802</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	256 655
Tak	64 750	-
	<b>532 692</b>	<b>682 457</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>		

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	968	1 358
Revisionarvode	14 675	1 250
<b>Summa</b>	<b>15 643</b>	<b>2 608</b>



## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	3 000	14 000
Sociala kostnader	5 300	8 562
	<u>8 300</u>	<u>22 562</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
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>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 903 266	-2 834 246
-Årets avskrivning enligt plan	-98 118	-195 821
	<u>-3 001 384</u>	<u>-3 030 067</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>4 218 389</b></u>	<u><b>4 189 706</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	8 237 000	7 400 000
Mark	5 324 000	5 101 000
	<u>13 561 000</u>	<u>12 501 000</u>
Bostäder	13 200 000	12 200 000
Lokaler	361 000	301 000
	<u>13 561 000</u>	<u>12 501 000</u>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	48 038	48 038
	<u>48 038</u>	<u>48 038</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-47 893	-46 623
-Årets avskrivning enligt plan	-145	-1 270
	<u>-48 038</u>	<u>-47 893</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>145</b></u>

## Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	499 975	500 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	237 956	318 332
<b>Summa</b>	<b>737 931</b>	<b>818 332</b>

## 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	93 835	-2 344 510	-356 510	2 635 702
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-356 510	356 510	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					38 428	38 428
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 610 582</b>	<b>3 632 305</b>	<b>113 835</b>	<b>-2 721 020</b>	<b>38 428</b>	
		<b>Totalt bundet eget kapital 5 356 722</b>		<b>Totalt fritt eget kapital -2 682 591</b>		<b>2 674 131</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Nordea		1,6%	518 270		531 910
Nordea	2019-01-16	1,5%	684 484		703 520
Nordea	2029-12-31	1,6%	693 000		700 000
Nordea	2018-10-17	1,6%	475 000		500 000
Avgår kortfristig del av långfristig lån			-36 866		-38 640
			<b>2 333 888</b>		<b>2 396 790</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 590 000	2 590 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 590 000</b>	<b>2 590 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

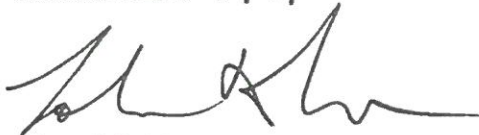
	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2017-05-17



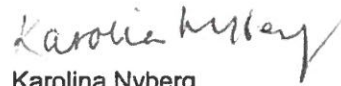
Johan Krikström



Bengt Lindblad



Tom Schröder



Karolina Nyberg



Sabrina Younis Vainio

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-24



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 2016.

#### 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 2016 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 2016.

### **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 2017-05-24



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor