

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3
716419-2366

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3 får härmed avge redovisning över föreningens 33: verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Karin Petit Ledamot Ordförande

Boris Petis Ledamot Kassör

Adam Lundin Ledamot Sekreterare

Johan Krikström Ledamot

Bengt Lindblad Ledamot suppleant

Tom Schröder Suppleant

Revisor har varit:

Börje Kraft, Add & Subtract Revision AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20

Styrelsen har haft 6 sammanträden under 2018.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lägenhet nr. 1201: från Sabrina Vainio till Lovisa Hammarstedt 50% och Adam Lundin 50%.

Lägenhet nr. 1101: från Cecilia Larssons dödsbo till Nicholas Olsson.

Antalet medlemmar vid årets slut var 16 stycken (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 så kallad styrelseansvarsförsäkring.

De allmänna utrymmena i fastigheten besiktas 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

ska hållas i gott skick. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Stockholms Fastighetsägare-förenings Serviceaktiebolags avdelning för fastighetsförvaltning.

Ombyggnad och underhåll

I början på året installerades fibernät i huset. Det har stått varje bostadsrättsinnehavare fritt att ansluta sig till denna tjänst.

Resultat och ställning:

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	628	637	733	597	595
Rörelseresultat	40	-38	78	-307	-95
Res efter finansiella poster	3	-76	38	-357	-144
Balansomslutning	5019	5046	5166	5217	5101

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	628	* se fg års årsredovisning		
Resultat efter fin. poster (tkr)	3	* se fg års årsredovisning		
Soliditet (%)	51,8	* se fg års årsredovisning		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 610 582	3 632 305	124 601	-2 693 357	-76 081	2 598 049
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			10 766	-10 766		
Balanseras i ny räkning				-76 082	76 081	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					3 119	3 119
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	135 367	-2 780 205	3 119	2 601 168

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 780 205
Årets resultat	3 119
Totalt	-2 777 086
Avsättning till yttre fond	10 766
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 787 852
Summa	-2 777 086

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	628 037	637 435
Summa rörelseintäkter		<u>628 037</u>	<u>637 435</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-454 309	-543 445
Övriga externa kostnader	4	-17 839	-17 293
Personalkostnader och arvoden	5	-18 000	-17 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 704	-97 704
Summa rörelsekostnader		<u>-587 852</u>	<u>-676 184</u>
Rörelseresultat		<u>40 185</u>	<u>-38 749</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		355	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 421	-37 346
Summa finansiella poster		<u>-37 066</u>	<u>-37 332</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>3 119</u>	<u>-76 081</u>
Resultat före skatt		<u>3 119</u>	<u>-76 081</u>
Årets resultat		<u>3 119</u>	<u>-76 081</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 022 981	4 120 685
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 022 981	4 120 685
Summa anläggningstillgångar		4 022 981	4 120 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 700	-
Övriga fordringar		3 972	3 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 698	43 814
Summa kortfristiga fordringar		54 370	47 702
<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	778 621	714 027
Summa kassa och bank		778 621	714 027
Summa omsättningstillgångar		996 266	925 004
SUMMA TILLGÅNGAR		5 019 247	5 045 689

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		135 367	124 601
Summa bundet eget kapital		5 378 254	5 367 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 780 205	-2 693 357
Årets resultat		3 119	-76 081
Summa fritt eget kapital		-2 777 086	-2 769 438
Summa eget kapital		2 601 168	2 598 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 234 893	2 241 402
Summa långfristiga skulder		2 234 893	2 241 402
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		6 509	64 676
Leverantörsskulder		62 017	46 534
Övriga skulder		-	4 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 660	90 977
Summa kortfristiga skulder		183 186	206 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 019 247	5 045 689

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

	2018	2017
Årsavgifter	472 050	469 200
Hyror	152 365	151 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 622	2 688
Övriga intäkter	-	13 823
	628 037	637 435

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	32 577	30 372
Städning	17 156	18 153
Sotning	1 858	1 211
Reparationer	43 509	2 331
El	121 290	105 420
Vatten	20 729	19 810
Sophämtning	20 366	15 900
Försäkringspremie	27 165	24 367
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	24 410	23 670
Fastighetsskatt lokaler	3 610	3 610
Övriga fastighetskostnader	4 861	-
Kabel-tv/Bredband/IT	5 197	5 114
Förvaltningsarvode ekonomi	55 550	54 112
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	5 208	885
Övriga externa tjänster	8 885	10 252
	454 309	371 207
Underhåll		
Övrigt	-	172 238
	454 309	543 445

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 210	1 100
Revisionarvode	16 629	16 193
Summa	17 839	17 293

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	14 000	13 500
Sociala kostnader	4 000	4 242
	18 000	17 742

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 099 088	-3 001 384
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-97 704
	<u>-3 196 792</u>	<u>-3 099 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 022 981	4 120 685
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 237 000	8 237 000
Mark	5 324 000	5 324 000
	<u>13 561 000</u>	<u>13 561 000</u>
Bostäder	13 200 000	13 200 000
Lokaler	361 000	361 000
	<u>13 561 000</u>	<u>13 561 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 038	48 038
	<u>48 038</u>	<u>48 038</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 038	-48 038
	<u>-48 038</u>	<u>-48 038</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	499 975	499 975
Avräkningskonto Fastighetsägarna	278 646	214 052
Summa	778 621	714 027

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>
1 610 582	3 632 305	124 601	-2 693 357	-76 081	2 598 049
		10 766	-10 766		
			-76 082	76 081	
-	-			3 119	3 119
1 610 582	3 632 305	135 367	-2 780 205	3 119	
		5 378 254	-2 777 086		2 601 168

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Nordea		1,60%	490 990		504 630
Nordea	2019-01-16	1,50%	646 412		665 448
Nordea	2019-01-16	1,60%	679 000		686 000
Nordea		1,71%	425 000		450 000
Avgår kortfristig del av långfristig lån			-6 509		-64 676
			2 234 893		2 241 402

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

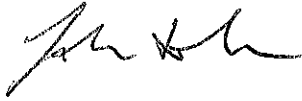
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019-05-15

Johan Krikström



Bengt Lindblad

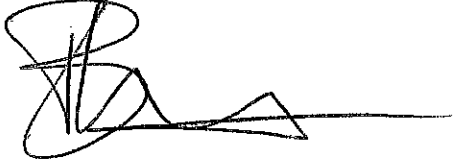


Tom Schröder

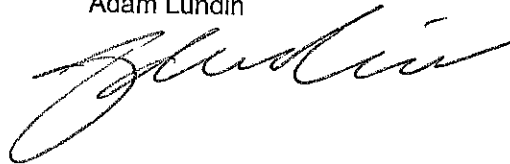
Karin Petit



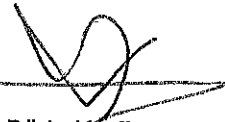
Boris Petit



Adam Lundin



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-21



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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:

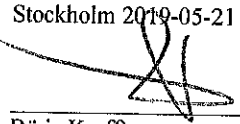
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 överträdelse 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 2019-05-21


Börje Krafft
Auktoriserad revisor