

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3
716419-2366

Räkenskapsåret 2022



Innehållsförteckning

Sida	
3	Förvaltningsberättelse
3	Allmänt om verksamheten
5	Händelser under året
6	Medlemsinformation
8	Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut
8	Flerårsöversikt
9	Förändringar i eget kapital
9	Resultatdisposition
10	Resultaträkning
11	Balansräkning
13	Noter
18	Underskrifter
19	Revisionsberättelse

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Läsecirkeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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. Vid utgången av 2022 är två av föreningens 18 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2022 haft 9 (9) protokollförda sammanträden och har bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande
	Nicholas Olsson	sekreterare
	Ola Schneider	kassör
	Diana Henningsson	
	Linnea Lindberg	
Suppleant	Carl Schneider	
	Fredrik Thor	

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 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.

Energideklaration

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

Internet och TV

Fastigheten är ansluten till kabel-tv via Tele2 (fd ComHem). Via dem kan man också få bredband. Under 2018 installerades fibernät via Global Connects (fd IP-Only) stadsnät i samtliga lägenheter. Via en portal kan den som önskar köpa olika bredbandstjänster.

Underhållsåtgärder

Föreningen har en underhållsplan (framtagen 2020) som stöd för planeringen av underhållsåtgärder.

Planerade underhållsåtgärder

- | | |
|------|--|
| 2023 | Fortsatta åtgärder rörande fastighetens värmesystem
- byta bergvärmesystemets värmepump till en modernare variant
- justering radiatorventiler
Renovera samtliga fönster
Stamspolning (stående och liggande stammar) |
| 2024 | Tätning av rökkanaler (krävs om kassetter/insatser ska tillåtas i de öppna spisarna)
(preliminär planering) |

Genomförda underhållsåtgärder

- | | |
|------|--|
| 2022 | Åtgärder rörande fastighetens värmesystem:
- installerat fjärrvärme (värmer radiatorer och fastighetens varmvatten)
- oljebrännaren och oljetanken har monterats bort
OVK Obligatorisk ventilationskontroll |
| 2021 | Genomfört energiutredning
Påbörjat upphandling installation av fjärrvärme |

	Förberett upphandling av fönsterrenovering/byte. Beror dock på om energibidrag beviljas eller ej.
2020	Framtagande av ny Underhållsplan Täthetsprovning rökkanaler (alla lägenheter godkändes för eldning i öppna spisarna) Stamspolning (stående och liggande stammar)
2019	Energideklaration
2018	Fibernät installerades i alla lägenheter (IP Only)
2010	Byte liggande stammar Renovering tvättstuga
2009	Målning av fönster
2008	Energideklaration
2006	Balkongrenovering (nya betongplattor och räcken)
2005	Säkerhetsdörrar (alla lägenheter) Justering av radiatorventiler Installation bergvärme
2003	Täthetsprovning rökkanaler Sotning rökkanaler Montering nya kabelstegar
1993	Stambyte (stående stammar)

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service AB
Kabel-tv / Bredband	Tele2 (fd Com Hem)
Internet (öppet stadsnät)	Global Connect (fd IP-Only)
Trappstädning	Turner Clean AB
Sophämtning (tidning, glas)	PreZero Recycling AB
Sophämtning (hushållsavfall)	Stockholm Vatten och Avfall AB
Elnätsägare	Ellevio
Elleverantör	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fjärrvärme (övervakning)	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Kapitaltillskott

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av s.k. kapitaltillskott ("amorteringar på lån som föreningen gjort") som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt.

1. Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av föreningsstämma. (Denna typ av kapitaltillskott har såvitt bekant inte förekommit i föreningen.)

2. Föreningen amorterar med pengar från nyupplåtna lägenheter (hyreslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Belopp motsvarande de nya bostadsrättslägenheternas insats får inte räknas som kapitaltillskott, däremot överskjutande del av försäljningspriset (s.k. upplåtelseavgift).
3. Amortering av föreningens lån gjord av överskott av likvida medel från årsavgifter (d.v.s. "driftöverskott").

Styrelsen har påbörjat ett arbete för att försöka kartlägga alla tidigare års amorteringar som får betraktas som kapitaltillskott. Dvs från 1986 när föreningen förvärvade fastigheten och fram till idag.

Medlemskap i Bostadsrätterna – egen webbplats

Föreningen har tecknat medlemskap i Bostadsrätterna. Medlemsförmånerna för såväl föreningen som boende redovisas på www.bostadsratterna.se.

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

MEDLEMSINFORMATION

Överlåtelser och medlemmar

Under året har inga (4) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 22 (20) medlemmar. Medlemsregistret har rättats så att en lägenhet som sedan 2016 redovisats med en medlem som ägare nu redovisas med korrekta uppgiften tre 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 2022 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.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Energi – värme

Byte av energisystem pågår. Fjärrvärme installerades och driftsattes i början av december.

Den gamla oljetanken och oljebrännaren har tagits bort. Även den gamla bergvärmepumpen har tagits bort i väntan på en ny och modernare. Våldigt lång leveranstid har medfört att den inte kom på plats under året. Vi hoppas den levereras senast under våren 2023.

Värme (radiatorerna)

I den tidigare lösningen värmdes fastigheten (radiatorerna) via bergvärme och, vid extra kalla dagar, med oljeeldning. Nya lösningen blir fortsatt bergvärme (så fort den kommer på plats) samt fjärrvärme som spets kalla dagar.

Varmvatten

I den tidigare lösningen värmdes fastighetens varmvatten via el. Nu värms fastighetens varmvatten via fjärrvärmen. Föreningens elförbrukning (och elkostnader) har därmed sänkts betydligt.

Energi - fönster

Under 2022 fokuserade styrelsen på arbetet rörande fjärrvärmen. Men vi förberedde även upphandling av åtgärderna med fastighetens fönster. Två huvudalternativ finns som båda innebär att fönstren förses med ytterligare ett glas för att förbättra värmeisoleringen.

- Byte av samtliga fönster (inkl karmar) till helt nya.
- Renovering av befintliga fönster.

Styrelsen har beslutat gå vidare med alternativet ”renovera befintliga fönster”. Upphandling av entreprenör sker under våren/sommaren 2023. Därefter kommer styrelsen kalla till en extra stämma för beslut om genomförande.

Nytt fastighetslån + beviljat energibidrag

Föreningen har tagit upp ett nytt fastighetslån på 2 miljoner kronor för att finansiera installationen av fjärrvärmen. Detta lån tog vi som en säkerhetsåtgärd eftersom vi då ännu inte fått besked på vår ansökan om energibidrag.

Under våren/sommaren beviljades vår ansökan om energibidrag motsvarande max 50 % av kostnaderna för anslutning av fjärrvärme och fönsteråtgärderna. En förutsättning för bidraget är att vi installerar fjärrvärme men också åtgärdar fastighetens fönster.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Ventilationskontroll genomfördes våren 2022. Vår fastighets ventilation bygger på självdrag. Då ska obligatorisk ventilationskontroll göras vart sjätte år.

Höjd årsavgift

Styrelsen höjde årsavgifterna med 15 % från 1 maj 2022.

Höjningen skedde som ett första steg. Ytterligare höjningar kan komma att behövas för att täcka föreningens drift- och underhållskostnader.

VIKTGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Höjd årsavgift

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 15 % från 1 juli 2023. Höjningen behövs för att täcka föreningens drift- och underhållskostnader.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	673 000	634 000	625 000	623 000	628 000	637 000
Rörelseresultat	-453 000	-243 000	-74 000	36 000	40 000	-38 000
Res efter finansiella poster	-542 000	-272 000	-104 000	1 000	3 000	-76 000
Balansomslutning	6 631 000	4 599 000	4 806 000	4 908 000	5 019 000	5 046 000
Eget kapital	1 685 000	2 227 000	2 499 000	2 603 000	2 601 000	2 598 000
Soliditet *	25,4%	48,4%	52,0 %	53,1 %	51,8 %	51,5 %

* eget kapital i procent av balansomslutningen

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	167 665	-2 911 713	-271 666	2 227 174
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			10 766	-10 766		
Balanseras i ny räkning				-271 666	271 666	
Årets resultat					-542 022	-542 022
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	178 431	-3 194 145	-542 022	1 685 152

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-3 194 145
Årets förlust	-542 022
Totalt	-3 736 167
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (enligt stadgar)	10 766
- uttag ur yttre fond	-178 431
- i ny räkning överföres	-2 879 751
Summa	-3 047 416

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	672 760	633 707
Övriga rörelseintäkter		1 111	120
Summa rörelseintäkter		673 871	633 827
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-981 367	-684 429
Övriga externa kostnader	4	-21 031	-68 938
Personalkostnader och arvoden	5	-18 798	-18 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 432	-105 432
Summa rörelsekostnader		-1 126 628	-877 198
Rörelseresultat		-452 757	-243 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		753	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 018	-28 295
Summa finansiella poster		-89 265	-28 295
Resultat efter finansiella poster		-542 022	-271 666
Resultat före skatt		-542 022	-271 666
Årets resultat		-542 022	-271 666

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 632 165	3 729 869
Inventarier, maskiner och installationer	7	46 364	54 092
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 678 529</u>	<u>3 783 961</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 678 529</u>	<u>3 783 961</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 200
Övriga fordringar	8	755 133	3 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>18 530</u>	<u>49 317</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>773 663</u>	<u>54 577</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>163 275</u>	<u>163 275</u>
Summa kortfristiga placeringar		<u>163 275</u>	<u>163 275</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	<u>2 015 317</u>	<u>597 217</u>
Summa kassa och bank		<u>2 015 317</u>	<u>597 217</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 952 255</u>	<u>815 069</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 630 784</u>	<u>4 599 030</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		178 431	167 665
Summa bundet eget kapital		5 421 318	5 410 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 194 145	-2 911 713
Årets resultat		-542 022	-271 666
Summa fritt eget kapital		-3 736 167	-3 183 379
Summa eget kapital		1 685 151	2 227 173
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 430 000	2 100 893
Summa långfristiga skulder		2 430 000	2 100 893
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 592 893	-
Leverantörsskulder		114 581	135 356
Skatteskulder		2 834	1 444
Övriga skulder		688 750	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 575	134 164
Summa kortfristiga skulder		2 515 633	270 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 630 784	4 599 030

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 20,6 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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	516 120	469 200
Hyror	154 260	155 225
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 380	9 282
	672 760	633 707

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Drift		
Fastighetskötsel	42 856	39 558
Städning	27 126	30 816
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 250	13 072
Reparationer	158 746	43 074
El	190 402	138 896
Uppvärmning	-	82 958
Vatten	24 995	23 863
Sophämtning	25 031	15 017
Försäkringspremie	29 495	28 452
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	27 342	26 262
Fastighetsskatt lokaler	3 960	3 650
Övriga fastighetskostnader	7 841	-
Kabel-tv/Bredband/IT	6 905	5 265
Förvaltningsarvode ekonomi	65 704	62 075
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	26 244	6 238
Panter och överlåtelser	-	12 198
Förvaltningsarvode teknik	19 963	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	23 011	86 574
Övriga externa tjänster	11 996	10 461
	763 867	684 429
Underhåll		
Enerieffektivisering	217 500	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	981 367	684 429

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Porto / Telefon	-	907
Konsultarvode	-	50 000
Revisionarvode	21 031	18 031
Summa	21 031	68 938

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala kostnader	4 798	4 399
	18 798	18 399

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 219 773	7 219 773
	7 219 773	7 219 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 489 904	-3 392 200
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-97 704
	-3 587 608	-3 489 904
Redovisat värde vid årets slut	3 632 165	3 729 869
Byggnader	9 640 000	8 194 000
Mark	10 756 000	8 571 000
	20 396 000	16 765 000
Bostäder	20 000 000	16 400 000
Lokaler	396 000	365 000
	20 396 000	16 765 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 314	125 314
Vid årets slut	125 314	125 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 222	-63 494
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 728	-7 728
Vid årets slut	-78 950	-71 222
Redovisat värde vid årets slut	46 364	54 092

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 064	3 060
Avräkningskonto Fastighetsägarna	752 069	-
Summa	755 133	3 060

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2 015 317	498 422
Avräkningskonto Fastighetsägarna flyttat till fordringar i år	-	98 795
Summa	2 015 317	597 217

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea	2024-01-17	1,10%	500 000		500 000
Nordea	2023-01-18	1,59%	1 552 893	12 000	1 600 893
Nordea	2025-03-14	1,59%	1 970 000	40 000	-
			4 022 893	52 000	2 100 893
Varav långfristig del			2 430 000		-
Varav kortfristig del			1 592 893		2 100 893
			4 022 893		2 100 893

Beräknad låneskuld om 5 år är 4 022 893 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 089 000	2 590 000
Summa ställda säkerheter	4 089 000	2 590 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se information i förvaltningsberättelsen

Underskrifter

Stockholm 2023-03-21



Johan Krikström



Nicholas Olsson



Linnea Lindberg



Ola Schneider



Diana Henningsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-25



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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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, förfälskning, 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2023-04-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor