

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret 2023



Innehållsförteckning

Sid	
3-10	Förvaltningsberättelse
11	Resultatdisposition
12	Resultaträkning
13	Balansräkning
15	Kassaflödesanalys
16	Noter
22	Revisorns berättelse

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 2023.

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 2023 är två av föreningens 18 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Föreningsstämma

Extra stämma inför bytet av fönster hölls 2023-04-24. Stämman beslutade att kostnaden för montering av energiglas skulle belasta föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft 11 (9) protokollförda sammanträden och har sedan den ordinarie stämman bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande
	Nicholas Olsson	sekreterare
	Ola Schneider	kassör
	Fredrik Thor	
Suppleant	Carl Schneider	
	Daniel Gustén	

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 innehåller 18 lägenheter varav 2 är upplåtna 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. I föreningen finns också en kommersiell lokal (skrädderi/kemtvätt).

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är fastigheten grönklassad.

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 totalt	810 kvm	(18 lägenheter)
- varav bostadsrätt	730 kvm	(16 bostadslägenheter)
- varav hyresrätt	80 kvm	(2 lägenheter)
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 senaste energideklaration från december 2021 och finns på www.boverket.se ("hämta energideklaration"). Den visar den lägsta betygsnivån dvs Energiklass G.

Sedan dess har vi under 2022/2023 installerat fjärrvärme, uppgraderat bergvärmepumpen, tagit bort oljetanken samt bytt fastighetens alla fönster.

Vi kommer låta göra en ny energideklaration under 2024/2025 när vi samlat på oss tillräckligt med uppgifter om energiförbrukning som underlag.

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

- 2024 Fortsatta åtgärder rörande fastighetens värmesystem
 - trimning av energisystemet (fjärrvärme, bergvärmepump)
 - justering radiatorventiler (vid behov)
 Stamspolning (stående och liggande stammar)
 OVK Obligatorisk ventilationskontroll (genomföra en extra efter fönsterbytet)
 Energideklaration (preliminär planering)
- 2025 Tätning av rökkanaler (krävs om kassetter/insatser ska tillåtas i de öppna spisarna)
 (preliminär planering)

Genomförda underhållsåtgärder

- 2023 Åtgärder rörande fastighetens värmesystem:
 - bytt bergvärmepump (värmer radiatorer)
 - bytt samtliga fönster till nya med energiglas
 - gamla vattentanken har monterats bort (varmvatten värms numera via fjärrvärmen)
- 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 (Global Connet, fd IP Only)
- 2010 Byte liggande stammar (i källarplan)
 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 (uppsagt av entreprenören per 2024-05-31)
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
Fönster (serviceavtal)	Fog & Fönsterservice i Stockholm 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, inklusive ett stort kursutbud för såväl styrelsen som medlemmar, redovisas på www.bostadsratterna.se.

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

MEDLEMSINFORMATION

Överlåtelser och medlemmar

Under året har 1 (0) överlåtelse ägt rum. Dessutom har två lägenheter delvis bytt (del)ägare.

Föreningen hade vid årets slut 20 (22) 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 2023 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.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Energi – värme

Arbetet med byte av energisystem har slutförts.

Fjärrvärme installerades och driftsattes i början av december 2022. Nya bergvärmepumpen ersatte den gamla i april 2023.

Den gamla oljetanken och oljebrännaren i Undercentralen har tagits bort. Den gamla varmvattentanken har också tagits bort och gett plats för fler cyklar.

Värme (radiatorerna)

I den tidigare lösningen värmdes fastigheten (radiatorerna) via bergvärme och, vid extra kalla dagar, med oljeeldning. Nya lösningen är fortsatt bergvärme samt fjärrvärme som spets kalla dagar.

Varmvatten

I den tidigare lösningen värmdes fastighetens varmvatten via el. Nu värms fastighetens varmvatten via fjärrvärmen.

Energi - fönster

Under 2023 har samtliga fönster bytts ut till nya med energiglas. De gamla karmarna behölls. Nya fönsterbågar monterades eftersom de ursprungliga inte var tillräckligt starka för att klara ett extra glas (energiglas).

Nya fastighetslån

Föreningen tog under 2022 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 hösten 2023 tog vi ytterligare ett lån på 2 miljoner kronor för att finansiera bytet av fönster.

Energibidrag – Finansieras av Europeiska unionen via Next Generation EU (NGEU)

Brf Läsecirkeln 3 har under 2022 och 2023 installerat fjärrvärme, bytt bergvärmepump samt bytt till nya fönster med energiglas.

Föreningen har beviljats bidrag (upp till 50% av kostnaden) för energieffektivisering i flerbostadshus.

Nu återstår slutredovisning av "energiprojektet" till Länsstyrelsen varefter vi hoppas på att få ersättning för hälften av våra kostnader. Pengarna ska i första hand användas till amortering av de två nya lånen.



Stödet finansieras genom medel från EU:s återhämtningspaket, kallat **Next Generation EU (NGEU)**, som syftar till att bidra till att reparera de akuta ekonomiska och sociala skadorna till följd av spridningen av sjukdomen covid-19. Det viktigaste inslaget i NGEU är Faciliteten för återhämtning och resiliens (Europaparlamentets och rådet förordning (EU) 2021/241 av den 12 februari 2021 om inrättande av faciliteten för återhämtning och resiliens [RRF-förordningen]), som omfattar ekonomiskt stöd om 672,5 miljarder euro i 2018 års priser.

Medlemsstater ansöker om medel hos kommissionen genom nationella återhämtningsplaner. Sverige har ansökt om medel från RRF och i den återhämtningsplan som regeringen beslutat om ingår stödet till energieffektivisering i flerbostadshus

Höjd årsavgift

Styrelsen höjde årsavgifterna med 15 % från 1 maj 2022 samt med 15 % från 1 juli 2023.

Höjningarna är nödvändiga för att täcka föreningens drift- och underhållskostnader.

En ny höjning med 10 % är beslutad från 1 april 2024. Ytterligare höjningar kan komma att behövas.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL ÅRETS FÖRLUST

Årets förlust beror främst på stora underhållskostnader av engångskaraktär, dvs kostnaderna för installationen av fjärrvärme, nya bergvärmepumpen samt bytet av fönster.

Föreningen har finansierat dessa åtgärder via två nya lån vilka medför ökade räntekostnader.

Vi har tidigare beviljats energibidrag på upp till 50% av kostnaden. I skrivande stund (mars 2024) sammanställs vår slutredovisning till Länsstyrelsen. Vi hoppas få ytterligare ca 1,3 miljoner kronor utöver tidigare erhållet förskott på 680 000 kr.

Styrelsen har under flera år höjt årsavgifterna, nu senast med 10 % från 1 april 2024. Fler höjningar kommer att ske.

I föreningen finns två hyreslägenheter, dvs ett värde den dag hyreslägenheterna tillfaller föreningen och kan upplåtas med bostadsrätt ("säljas").

VIKTGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Höjd årsavgift

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 10 % från 1 april 2024. Höjningen behövs för att täcka föreningens drift- och underhållskostnader.

Amortering av lån

Två lån (500 tkr och 1 504 tkr) omsattes i januari 2024. Se noten 10.

Det ena amorterades med 400 000 kr varefter resten (ca 100 000 kr) bakades in i det andra kvarvarande lånet. Idag (april) uppgår lånet till 1 590 000 kr. Räntan på lånet är rörlig (3 månader). Lånet har slutförfallodag 2026-01-19.

Serviceavtal fönster

Styrelsen har i mars 2024 tecknat serviceavtal med Fog & Fönsterservice i Stockholm AB. Avtalet innebär dels att företaget kommer att inspektera samtliga fönster årligen samt dels att garantitiden för fönstren förlängs från 5 till 15 år.

Möjlighet finns för boende att i samband med företagets besök köpa tjänsten fönsterputsning.

Beslut om utbetalning av energibidrag

Länsstyrelsen har i april 2024 beslutat bevilja energibidrag med ytterligare drygt 1,3 miljoner kronor. Inklusive tidigare förskott (ca 688 000 kr) får vi därmed ersättningen med 50 % av våra kostnader för installation av fjärrvärme, byte till modern bergvärmepump samt installation av fönster med energiglas.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	742	673	634	625
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-3 951	-542	-272	-104
Soliditet (%)	-45,1	25,4	48,4	52
Årsavgifter (kr/kvm)	716	637	643	643
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	6 794	4 598	2 401	2 456
Skuldsättning (kr/kvm brf yta)	7 339	4 967	2 878	2 944
Räntekänslighet (%)	10	8	4	5
Energikostnad (kr/kvm)	331	246	281	196
Sparande (kr/kvm)	-148	-250	-190	2
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65	77	74	75
Totalyta (kvm)	875	875	875	875
Yta bostadsrättslägenheter (kvm)	730	730	730	730
Yta hyreslägenheter (kvm)	40	40	40	40

Nettoomsättning (tkr) – årsavgifter, pantsättningsavgifter samt hyresintäkter.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Totalyta - bostadsyta (bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter) och lokalyta.

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	178 431	-3 194 145	-542 022	1 685 152
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-167 665	167 665		
Balanseras i ny räkning				-542 022	542 022	
Årets resultat					-3 951 199	-3 951 199
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	10 766	-3 568 502	-3 951 199	-2 266 047

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-3 568 501
Årets förlust	-3 951 199
Totalt	-7 519 700
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (enligt stadgar)	10 766
- uttag ur yttre fond	-21 532
- i ny räkning överföres	-7 508 934
Summa	-7 519 700

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	742 468	672 760
Övriga rörelseintäkter		150 009	1 111
Summa rörelseintäkter		892 477	673 871
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 515 998	-981 367
Övriga externa kostnader	4	-20 063	-21 031
Personalkostnader och arvoden	5	-18 399	-18 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 232	-105 432
Summa rörelsekostnader		-4 664 692	-1 126 628
Rörelseresultat		-3 772 215	-452 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 284	753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 268	-90 018
Summa finansiella poster		-178 984	-89 265
Resultat efter finansiella poster		-3 951 199	-542 022
Resultat före skatt		-3 951 199	-542 022
Årets resultat		-3 951 199	-542 022

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 534 461	3 632 165
Inventarier, maskiner och installationer	7	33 836	46 364
Summa materiella anläggningstillgångar		3 568 297	3 678 529
Summa anläggningstillgångar		3 568 297	3 678 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	273 916	755 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 000	18 530
Summa kortfristiga fordringar		297 916	773 663
<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	9	992 407	2 015 317
Summa kassa och bank		992 407	2 015 317
Summa omsättningstillgångar		1 453 598	2 952 255
SUMMA TILLGÅNGAR		5 021 895	6 630 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Fond för yttre underhåll		10 766	178 431
Summa bundet eget kapital		5 253 653	5 421 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 568 501	-3 194 145
Årets resultat		-3 951 199	-542 022
Summa fritt eget kapital		-7 519 700	-3 736 167
Summa eget kapital		-2 266 047	1 685 151
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 900 000	2 430 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	2 430 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	4 044 893	1 592 893
Leverantörsskulder		457 193	114 581
Skatteskulder		4 021	2 834
Övriga skulder	11	688 750	688 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 085	116 575
Summa kortfristiga skulder		5 387 942	2 515 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 021 895	6 630 784

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 772 215	-452 757
Avskrivningar	110 232	105 432
Erlagd ränta och ränteintäkter	-178 984	-89 265
	<u>-3 840 967</u>	<u>-436 590</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 840 967	-436 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	2 200
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-2 917	30 783
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	342 612	-20 775
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	77 698	672 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 423 574	248 168
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	2 000 000	2 000 000
Amortering av låneskulder	-78 000	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 922 000	1 922 000
Årets kassaflöde	-1 501 574	2 170 168
Likvida medel vid årets början	2 767 385	597 217
Likvida medel vid årets slut	1 265 811	2 767 385

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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)

Anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	580 050	516 120
Hyrer	157 957	154 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 461	2 380
	742 468	672 760

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	54 461	42 856
Städning	32 002	27 126
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	16 250
Reparationer	135 638	158 746
El	71 949	190 402
Uppvärmning	188 081	-
Vatten	29 561	24 995
Sophämtning	27 415	25 031
Försäkringspremie	31 034	29 495
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	28 602	27 342
Fastighetsskatt lokaler	3 960	3 960
Övriga fastighetskostnader	17 988	7 841
Kabel-tv/Bredband/IT	6 484	6 905
Förvaltningsarvode ekonomi	69 047	65 704
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	300	26 244
Panter och överlåtelse	3 938	-
Förvaltningsarvode teknik	20 399	19 963
Teknisk förvaltning utöver avtal	27 564	23 011
Övriga externa tjänster	-	11 996
	<u>804 423</u>	<u>763 867</u>
Underhåll		
Energieffektivisering (Fjärrvärme, Bergvärme, Fönster)	3 711 575	217 500
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 515 998	981 367

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionarvode	20 063	21 031
Summa	20 063	21 031

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala kostnader	4 399	4 798
	<u>18 399</u>	<u>18 798</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 219 773	7 219 773
	<u>7 219 773</u>	<u>7 219 773</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 587 608	-3 489 904
-Årets avskrivning enligt plan	-97 704	-97 704
	<u>-3 685 312</u>	<u>-3 587 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 534 461	3 632 165
Byggnader	9 640 000	9 640 000
Mark	10 756 000	10 756 000
	<u>20 396 000</u>	<u>20 396 000</u>
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	396 000	396 000
	<u>20 396 000</u>	<u>20 396 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 314	125 314
Vid årets slut	<u>125 314</u>	<u>125 314</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 950	-71 222
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 728	-7 728
Vid årets slut	<u>-86 678</u>	<u>-78 950</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 636	46 364

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	512	3 064
Avräkningskonto Fastighetsägarna	273 404	752 069
Summa	273 916	755 133

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	992 407	2 015 317
Summa	992 407	2 015 317

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2024-01-17	1,10%	500 000	400 000	500 000
Nordea	2024-01-18	3,86%	1 504 893	12 000	1 552 893
Nordea	2025-03-14	1,59%	1 940 000	40 000	1 970 000
Nordea	2024-10-14	4,81%	2 000 000		
			5 944 893	452 000	4 022 893
Varav långfristig del			1 900 000		2 430 000
Varav kortfristig del			4 044 893		1 592 893
			5 944 893		4 022 893

Beräknad låneskuld om 5 år är 5 284 893 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.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott energibidrag	688 750	688 750
Summa	688 750	688 750

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 944 893	4 089 000
Summa ställda säkerheter	5 944 893	4 089 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se information i förvaltningsberättelsen

Underskrifter

Stockholm 2024-04-29



Johan Krikström



Nicholas Olsson



Ola Schneider



Fredrik Thor

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-29



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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 2023 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 2024-04-29

Börje Krafft
Auktoriserad revisor