

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret 2024



Innehållsförteckning

Sid	
3-10	Förvaltningsberättelse
11	Förändringar i eget kapital
11	Resultatdisposition
12	Resultaträkning
13-14	Balansräkning
15	Kassaflödesanalys
16-21	Noter
21	Underskrifter
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 2024.

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 2024 är två av föreningens 18 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2024 haft 11 (11) protokollförda sammanträden och har sedan den ordinarie stämman bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande	till 2025-03-14
	Fredrik Thor	sekreterare	
	Ola Schneider	kassör	
	Nicholas Olsson		
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 tidigare energideklaration från december 2021 visade den lägsta betygsnivån (Energiklass G).

Föreningen har under 2022-2023 genomfört flera stora energieffektiviseringsåtgärder i form av byte av fönster till energiglas, monterat bort gamla oljepannan och ersatt den gamla bergvärmepumpen med en modernare samt installerat fjärrvärme.

Tidigare primärenergital var 229 kWh/kvm år och nuvarande primärenergital är på 103 kWh/kvm år dvs en 55% förbättring av PE talet.

Föreningens senaste energideklaration är gjord 2024-04-24 av Energio AB och visar nu en betydligt förbättrad betygsnivå - Energiklass E.

Energideklarationen finns på www.boverket.se ("hämta energideklaration").

Via fjärrvärmens värms fastighetens varmvatten. Under vintertid är det i första hand bergvärmepumpen som värmer radiatorerna. Fjärrvärmens stöttar vintertid vid kalla dagar. Under sommarmånaderna däremot värms radiatorerna vid behov via fjärrvärmens. Bergvärmepumpen

förbrukar mycket el. Taxan för fjärrvärme sommartid är lägre än vad kostnaden för bergvärmepumpen och dess elförbrukning skulle vara då.

Energiförbrukning

Föreningen har under 2022-2023 genomfört flera stora energieffektiviseringsåtgärder i form av:

- monterat bort oljepannan
- installerat fjärrvärme som värmer fastighetens allt varmvatten. Tidigare värmdes varmvattnet via el. Fjärrvärmen fungerar även som spets till bergvärmen vid kalla vinterdagar (driftsatt i december 2022)
- uppgraderat bergvärmepumpen till en modernare variant (driftsatt april 2023)
- byte av fönster till energiglas (klart november 2023)

Under sommaren värms fastighetens radiatorer via fjärrvärmen eftersom sommar-taxan för fjärrvärme är billigare än bergvärmepumpens elförbrukning.

Fastighetens energiförbrukning (kWh) ökade när fjärrvärmen och den nya bergvärmepumpen installerades (jfr 2022-2023). Men samtidigt blev det också varmt i lägenheterna! Energiförbrukningen minskade sedan tack vare bytet till nya fönster med energiglas (jfr 2023-2024).

Energikostnaderna är svårare att påverka eftersom de beror på elbolagens och fjärrvärme-leverantörens taxor.

	2021	2022	2023	2024
Energiförbrukning (kWh)	71 840	89 770	173 160	120 630
Kostnad (kr)	195 000	191 000	255 000	224 000

Fastighetens energiförbrukning och energikostnad (el och fjärrvärme) 2021-2024

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

- 2025 Fortsatta inusteringsåtgärder rörande fastighetens värmesystem
 Genomföra/kontrollera att anmärkningarna från höstens OVK blir åtgärdade.
 Fönster – kontroll under hösten av samtliga fönster enligt serviceavtalet
- 2026 Tätning av rökanaler (krävs om kassetter/insatser ska tillåtas i de öppna spisarna)
 (preliminär planering)

Genomförda underhållsåtgärder

- 2024 En ny energideklaration togs fram
 Stamspolning genomfördes i samtliga lägenheter och i lokalen
 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes
 Värmesystem – viss inusterering har genomförts
 Fönster – en första stickprovskontroll genomfördes enligt serviceavtalet
- 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 rökanaler (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 rökanaler
 - Sotning rökanaler
 - 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
Drift & Energioptimering (serviceavtal)	Fastighetsägarna Service AB
Kabel-tv / Bredband	Tele2 (fd Com Hem)
Internet (öppet stadsnät)	Global Connect (fd IP-Only)
Internet (undercentralen)	Banhof AB
Trappstädning	Vaxholms Miljövård AB (från 2024-08-01)
	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 (från mars 2024)

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.

Avtal om Drift & Energi

Styrelsen har i december 2024 tecknat serviceavtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalet omfattar energioptimering genom att bolaget ska se till att fastigheten uppnår optimal energiprestanda efter fastighetens förutsättningar och rådande utomhustemperatur. Det betyder trimning av värmesystemet med fjärrvärmens och bergvärmepumpen.

Vidare ingår:

- teknisk rådgivning kring frågor som rör undercentralen
- avläsning av mätare för vattenförbrukning
- tillsyn av mätare, smutsfilter, expansionskärl, magnetfilter och reglerutrustning
- funktionskontroll av larmanordningar (larm)
- kontroll av varmvattentemperatur
- kontroll av värmeproduktions- och värmedistributionsinstallationer

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 inga (1) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 20 (20) 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 2024 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

Fönster

I vårt serviceavtal ingår löpande inspektioner av de nya fönstren. Under hösten genomfördes en första stickprovskontroll. Fönstren befanns vara i bra skick.

Energideklaration

Ny energideklaration genomfördes under våren. Tack vare energiåtgärderna med fjärrvärme, ny bergvärmepump samt byte till fönster med energiglas har vårt betyg "Energivärde" höjts från lägsta betyget G till E. Högre betygsklass torde vår fastighet inte kunna nå.

Städdagar

Föreningen genomförde som brukligt två städdagar. Den ena i samband med stämman på våren och den andra en helg på hösten.

Fastighetslån och amortering

Föreningen har inte tagit några nya lån under året.

Två lån omsattes i januari och ersattes med ett nytt. Samtidigt genomfördes en extra amortering med ca 400 000 kr.

Ett av föreningens lån omsattes under hösten. Då gjordes även en extra amortering med 500 000 kr.

Energibidrag (EU-bidrag)

Föreningen har under 2022 och 2023 installerat fjärrvärme, bytt bergvärmepump samt bytt till nya fönster med energiglas. Föreningen beviljades under 2022 bidrag med upp till 50 % av kostnaden för energieffektivisering i flerbostadshus.

Efter slutredovisning av de totala kostnaderna erhöll föreningen ca 1,3 miljoner kronor i energibidrag under våren 2024 utöver tidigare erhållet förskott på 680 000 kr. Det sammanlagda bidraget motsvarade hälften av föreningens kostnader.

Stamspolning

Under hösten genomfördes stamspolning av alla lägenheter. Vi spolar avloppsstammarna vart fjärde år i förebyggande syfte.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Under hösten genomfördes OVK. Några lägenheter fick anmärkningar som behöver åtgärdas.

Höjd årsavgift

Årsavgifterna har under många år varit oförändrade. Följden har med tiden blivit att årsavgifterna inte har kunnat täcka föreningens drift- och underhållskostnader.

Med syfte att få föreningens ekonomi i balans har styrelsen under de senaste åren höjt årsavgifterna med 15 % från 1 maj 2022, med 15 % från 1 juli 2023, med 10 % från 1 april 2024 samt med 10 % från 1 november 2024. Avgiften kommer antagligen att höjas ytterligare under 2025.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL ÅRETS RESULTAT

Resultatet för 2024 visar ett stort överskott. Detta förklaras av utbetalningen av energibidraget på ca 2 miljoner kronor. Bidraget är kopplat till 2022 och 2023 års åtgärder med fjärrvärme och byte till fönster med energiglas. Bidraget som beviljades och utbetalades motsvarar 50 % av föreningens totala kostnader för energiåtgärderna.

2023 års underskott berodde främst på stora underhållskostnader av engångskaraktär, dvs kostnaderna för installationen av fjärrvärme, nya bergvärmepumpen samt bytet av fönster. Föreningen finansierade dessa åtgärder via två nya lån vilka medförde ökade räntekostnader.

Om man bortser från kostnaderna och intäkterna hänförliga till energiåtgärderna visar föreningens ekonomiska resultat ett underskott. Dvs föreningens intäkter (årsavgifter och hyresintäkter) täcker ännu inte fullt ut föreningens drift- och underhållskostnader.

Styrelsen har under flera år höjt årsavgifterna, nu senast med 10 % från 1 april respektive 1 november 2024. Avgiften kommer antagligen att höjas ytterligare under 2025.

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

VIKTGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Lån har förnyats

Lånet (1 880 000 kr) som förföll 2025-03-14 har förnyats och bundits i 2 år till en ränta på 3,06 %.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	842	742	673	634	625
Resultat efter fin. Poster (tkr)	1 824	-3 951	-542	-272	-104
Soliditet (%)	-9,3	-45,1	25,4	48,4	52
Årsavgifter (kr/kvm)	838	716	637	643	643
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	5 650	6 794	4 598	2 401	2 456
Skuldsättning (kr/kvm brf yta)	6 104	7 339	4 967	2 878	2 944
Räntekänslighet (%)	7	10	8	4	5
Energikostnad (kr/kvm)	299	331	246	281	196
Sparande (kr/kvm)	2 364	-148	-250	-190	2
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	24	65	77	74	75
Totalyta (kvm)	875	875	875	875	875
Yta bostadsrättslägenheter (kvm)	730	730	730	730	730
Yta hyreslägenheter (kvm)	80	80	80	80	80

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.

Ekonomi

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	10 766	-3 568 501	-3 951 199	-2 266 047
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-10 766	10 766		
Balanseras i ny räkning				-3 951 199	3 951 199	
Årets resultat					1 823 678	1 823 678
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	-	-7 508 934	1 823 678	-442 369

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-7 508 934
Årets resultat	1 823 678
Totalt	-5 685 256
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (enligt stadgar)	10 766
- uttag ur yttre fond	-10 766
- i ny räkning överföres	-5 685 256
Summa	-5 685 256

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	841 994	742 468
Övriga rörelseintäkter		2 018 145	150 009
Summa rörelseintäkter		2 860 139	892 477
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-744 028	-4 515 998
Övriga externa kostnader	4	-20 509	-20 063
Personalkostnader och arvoden	5	-18 399	-18 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 430	-110 232
Summa rörelsekostnader		-888 366	-4 664 692
Rörelseresultat		1 971 773	-3 772 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 509	23 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 604	-202 268
Summa finansiella poster		-148 095	-178 984
Resultat efter finansiella poster		1 823 678	-3 951 199
Resultat före skatt		1 823 678	-3 951 199
Årets resultat		1 823 678	-3 951 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 436 758	3 534 461
Inventarier, maskiner och installationer	7	26 108	33 836
Summa materiella anläggningstillgångar		3 462 866	3 568 297
Summa anläggningstillgångar		3 462 866	3 568 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	123 803	273 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 000	24 000
Summa kortfristiga fordringar		137 803	297 916
<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	979 434	992 407
Summa kassa och bank		979 434	992 407
Summa omsättningstillgångar		1 280 512	1 453 598
SUMMA TILLGÅNGAR		4 743 378	5 021 895

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa bundet eget kapital		5 242 887	5 253 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 508 934	-3 568 501
Årets resultat		1 823 678	-3 951 199
Summa fritt eget kapital		-5 685 256	-7 519 700
Summa eget kapital		-442 369	-2 266 047
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 054 000	5 944 893
Summa långfristiga skulder		3 054 000	5 944 893
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 890 000	-
Leverantörsskulder		52 851	457 193
Skatteskulder		2 899	4 021
Övriga skulder	11	-	688 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 997	193 085
Summa kortfristiga skulder		2 131 747	1 343 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 743 378	5 021 895

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 971 773	-3 772 215
Avskrivningar	105 430	110 232
Erlagd ränta och ränteintäkter	-148 094	-178 984
	<u>1 929 109</u>	<u>-3 840 967</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 929 109	-3 840 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	10 236	-2 917
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 093 092	342 612
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-8 211	77 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 042	-3 423 573
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-1 000 893	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 893	1 922 000
Årets kassaflöde	-162 851	-1 501 573
Likvida medel vid årets början	1 265 812	2 767 385
Likvida medel vid årets slut	1 102 961	1 265 812

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Ombyggnad	4,0%	(4,0%)
Inventarier	10%	(10%)

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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Årsavgifter	678 426	580 050
Hyror	162 518	157 957
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 050	4 461
Summa	841 994	742 468

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	51 182	54 461
Städning	33 404	32 002
Reparationer	28 738	135 638
Försäkringspremie	-	31 034
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	29 340	28 602
Fastighetsskatt lokaler	3 960	3 960
Övriga fastighetskostnader	3 111	17 988
Kabel-tv/Bredband/IT	7 482	6 484
Förvaltningsarvode ekonomi	62 947	69 047
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	300
Panter och överlåtelser	-	3 938
Förvaltningsarvode teknik	20 985	20 399
Teknisk förvaltning utöver avtal	47 507	27 564
Medlems o föreningsavgifter	10 211	-
Övriga bankkostnader	3 050	-
Summa	357 917	487 417
Taxebundna kostnader		
El	99 557	71 949
Uppvärmning (fjärrvärme)	124 281	188 081
Vatten och avlopp	37 972	29 561
Sophantering	22 913	27 415
Summa	284 723	317 006
Underhåll		
Stamspolning	17 813	-
Energieffektivisering (Fjärrvärme, Bergvärme, Fönster)	83 575	3 711 575
Summa underhåll	101 388	3 711 575
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	744 028	4 515 998

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Porto / Telefon	896	-
Revisionarvode	19 613	20 063
Summa	20 509	20 063

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala kostnader	4 399	4 399
	18 399	18 399

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 219 773	7 219 773
	7 219 773	7 219 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 685 312	-3 587 608
-Årets avskrivning enligt plan	-97 703	-97 704
	-3 783 015	-3 685 312
Redovisat värde vid årets slut	3 436 758	3 534 461
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 640 000	9 640 000
Mark	10 756 000	10 756 000
Summa	20 396 000	20 396 000
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	396 000	396 000
Summa	20 396 000	20 396 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 314	125 314
Vid årets slut	125 314	125 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 478	-78 950
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 728	-12 528
Vid årets slut	-99 206	-91 478
Redovisat värde vid årets slut	26 108	33 836

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	276	512
Avräkningskonto Fastighetsägarna	123 527	273 404
Summa	123 803	273 916

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	979 434	992 407
Summa	979 434	992 407

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteringar under året	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea			-	-500 000	500 000
Nordea			-	-	1 504 893
Nordea			-	-	2 000 000
Nordea	2026-09-16	3,03%	1 500 000	-4 893	-
Nordea	2025-03-14	1,59%	1 890 000	-50 000	1 940 000
Nordea	2026-01-19	3,79%	1 554 000	-446 000	-
			<u>4 944 000</u>	<u>-1 000 893</u>	<u>5 944 893</u>
Varav långfristig del			3 054 000		1 900 000
Varav kortfristig del			<u>1 890 000</u>		<u>4 044 893</u>
			4 944 000		5 944 893

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott energibidrag	-	688 750
Summa	-	688 750

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 944 000	5 944 893
Summa ställda säkerheter	<u>4 944 000</u>	<u>5 944 893</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se information i förvaltningsberättelsen

Underskrifter

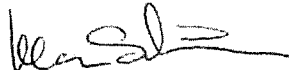
Stockholm 2025-04-15



Johan Krikström



Nicholas Olsson



Ola Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-29



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Läsecirkeln 3, org.nr 716419-2366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läsecirkeln 3 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Läsecirkeln 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

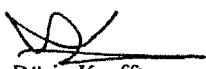
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-04-29


Börje Krafft

Auktoriserad revisor