

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3

716419-2366

Räkenskapsåret 2025

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-23



Föreningens fastighet på Arkitektvägen 82-86, Abrahamsberg. Foto: Carl Schneider

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Läsecirkeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025 är två av föreningens 18 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2025 haft 9 (11) protokollförda sammanträden och har sedan den ordinarie stämman bestått av:

Ledamot	Johan Krikström	ordförande	Lämnade styrelsen 2025-12-11
	Nicholas Olsson	sekreterare	
	Ola Schneider	kassör	
	Daniel Gustén	sekreterare	
	Carl Schneider		
Suppleant	Jacob Färnert		
	Bengt Lindblad		

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	65 kvm	(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 genomförde under 2022-2023 flera stora energieffektiviseringsåtgärder (se redovisningen i avsnittet "Energiförbrukning"). Tidigare primärenergital var 229 kWh/kvm år. Nuvarande primärenergital är på 103 kWh/kvm år dvs en förbättring av PE-talet med hela 55%!

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

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

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 fjärrvärmeleverantörens taxor. Påverka får man göra genom att om möjligt minska energiåtgången.

	2021	2022	2023	2024	2025
Energiförbrukning (kWh)	71 840	89 770	173 160	120 630	124 742
Kostnad (kr)	195 000	191 000	255 000	224 000	175 355

Fastighetens energiförbrukning och energikostnad (el och fjärrvärme) 2021-2025

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Flerbostadshus där ventilationen, som i vår fastighet, bygger på självdrag ska genomföra OVK vart 6:e år. Senast OVK genomfördes var 2024. Nästa gång blir således år 2030.

OVK syftar till att garantera att inomhusklimatet är hälsosamt och att ventilationssystemen fungerar enligt gällande lagkrav. Kontrollen säkerställer att luftflöden är tillräckliga, att systemet är rent och energieffektivt.

Internet och TV

Fastigheten är ansluten till kabel-tv via Tele2. 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. Man kan även nyttja mobilt bredband via valfri leverantör på marknaden.

Underhållsåtgärder

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

Planerade underhållsåtgärder

- 2026 Värmesystem – komplettering av styr-/reglersystemet samt injustering.
Värmesystem – inspektera fastighetens värmesystem (radiatorer och värmestammar).
Rökkanaler - tätning av rökkanaler. Det krävs om kassetter/insatser ska tillåtas i de öppna spisarna. (preliminär planering)
Kodlås till portarna - uppgradering till en lösning som klarar fler koder mm.
Fönster – kontroll under hösten av samtliga fönster enligt serviceavtalet.
OVK - genomföra/kontrollera att anmärkningarna från OVK:n 2024 har åtgärdats
- 2027 Fönster – årlig kontroll enligt serviceavtalet
- 2028 Stamspolning av lägenheter och lokalen (vart 4:e år)
Fönster – årlig kontroll enligt serviceavtalet
- 2029 Fönster – årlig kontroll enligt serviceavtalet
- 2030 Fönster – årlig kontroll enligt serviceavtalet
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll (vart 6:e år)

Genomförda underhållsåtgärder

- 2025 Värmesystem – ytterligare injustering har genomförts
Fönster – kontroll av vissa fönster (stickprov) enligt serviceavtalet.

- 2024 En ny energideklaration togs fram
Stamspolning genomfördes i samtliga lägenheter och i lokalen
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes efter att nya fönster monterats
Värmesystem – viss injustering 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 energikutredning
Påbörjat upphandling installation av fjärrvärme
Förberett upphandling av fönsterrenovering/byte. Beror dock på om energibidrag beviljas eller ej.
- 2020 Framtagande av ny Underhållsplan
Täthetsprovning röckkanaler (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)
Justerig av radiatorventiler
Installation bergvärme
- 2003 Täthetsprovning röckkanaler
Sotning röckkanaler
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 & Energoptimering (serviceavtal)	Fastighetsägarna Service AB
Kabel-tv / Bredband	Tele 2
Internet (öppet stadsnät)	Global Connect
Internet (undercentralen)	Banhof AB
Trappstädning	Vaxholms Miljövård 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 (driftövervakning)	Stockholm Exergi AB *
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Fönster (serviceavtal, förlängd garanti)	Fog & Fönsterservice i Stockholm AB (från mars 2024)*
	* Se Årsredovisning 2024 för mer detaljer

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 under 2025 slutfört arbetet med att 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

Överlåtelse och medlemmar

Under året har 3 (0) överlåtelse 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 2025 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 andra stickprovskontroll. Fönstren befanns vara i bra skick.

Städdagar

Föreningen genomförde detta år städdag endast under våren.

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, med 10 % från 1 november 2024 samt med 10 % från 1 januari 2026.

Ytterligare avgiftshöjningar i framtiden kan aldrig uteslutas men ekonomin är i bättre balans nu än för några år sedan.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL ÅRETS RESULTAT

Resultatet för 2025 visar ett underskott på ca 76 000 kronor. Föreningens intäkter (årsavgifter och hyresintäkter) täcker ännu inte föreningens drift- och underhållskostnader fullt ut.

Styrelsen har under flera år höjt årsavgifterna, nu senast med 10 % från 1 april respektive 1 november 2024 samt med 10 % från 1 januari 2026.

Styrelsen ser löpande över våra kostnader. Det är dock svårt eftersom leverantörernas priser stiger. För att ha en fungerande byggnad med fungerande installationer etc är vi beroende av de tjänster vi köper. Vi har valt att inte behöva vara beroende av att vi som medlemmar ska göra allt.

Jämfört med åren 2021 och 2022 är resultatet på väg åt rätt håll. Åren 2023 och 2024 är svåra att jämföra med eftersom de åren kännetecknas av stora investeringskostnader för fjärrvärme och fönsterbyte respektive stor intäkt i form av energibidrag för att täcka halva investeringskostnaden.

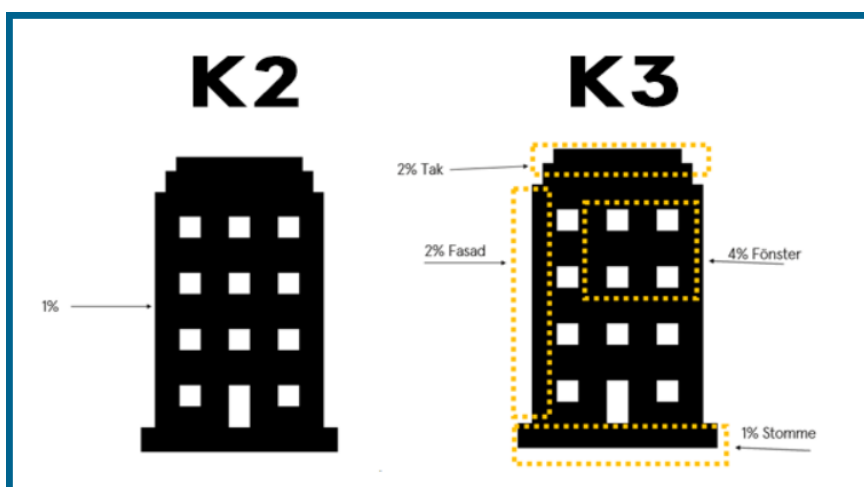
I föreningen finns två hyreslägenheter, dvs ett värde den dag hyreslägenheterna tillfaller föreningen och kan upplåtas med bostadsrätt ("säljas").

Byte av redovisningsmetod från K2 till K3

Bokföringsnämnden (BFN) fattade i juni 2025 beslut om att göra K3 till det obligatoriska redovisningsregelverket för alla bostadsrättsföreningar i Sverige från år 2026. Föreningen valde att konvertera från redovisningsmetod K2 till K3 redan under 2025.

K3 kräver bland annat att föreningarna tillämpar så kallad komponentavskrivning. Det innebär att byggnaden delas upp i olika delar, exempelvis tak, fasad och stammar. Delarna skrivs sedan av individuellt baserat på den förväntade livslängden.

K3 ger en mer detaljerad och långsiktig bild av föreningens fastighet och ekonomiska ställning. Genom att fördela kostnaderna jämnare över tid minskar risken för kraftiga resultatvariationer mellan åren (som vi hade 2023 och 2024).



Bilden visar principen med övergång från K2 till K3, dvs att dela upp fastigheten i olika komponenter som kan ha olika livslängd och därmed skrivas av med olika procentsatser.

Föreningen har delat in fastigheten enligt Bokföringsnämnden vägledning i nio komponenter. Komponenterna och deras olika avskrivningsprocent (deras tänkta livslängd) är följande:

Stomme & Grund (0,74%)	Fasader (2,14%)	El (1,91%)
Stamledningar värme (5,35%)	Fönster (1,41%)	Balkong (0,49%)
Stamledningar VA (2,67%)	Yttertak (2,14%)	Styr & Övervakning (2,32%)

Vid uppdelningen av fastighetens totala kvarvarande anskaffningsvärde fördelades merparten (61%) på komponenten "Stomme & Grund". Komponentens står därmed för den största andelen av avskrivningen. Komponentens skrivs av med 0,74% jämfört med 2% vid tidigare års avskrivningar. Det är förklaringen till att årets avskrivning i resultaträkningen blir lägre än förra året.

VIKTGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Lån har förnyats

Lånet (1 494 000 kr) som förföll 2026-01-19 har förnyats i 2 år med rörlig ränta (inledningsvis 2,67 %).

Värmesystemet

En modul i styr-/reglersystemet har installerats så att styrningen av värmen från bergvärmepumpen respektive fjärrvärmen ska fungera mer optimalt tillsammans.

Blåljuskod i samverkan

Polisen (samt ambulans och räddningstjänst) har tillgång till portkoder så de kan ta sig in i fastigheten dygnet runt.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	924	842	742	673	634
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-76	1 824	-3 951	-542	-272
Soliditet (%)	-11,4	-9,3	-45,1	25,4	48,4
Årsavgifter (kr/kvm)	1029	838	716	637	643
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	5 550	5 650	6 794	4 598	2 401
Skuldsättning (kr/kvm brf yta)	6652	6 104	7 339	4 967	2 878
Räntekänslighet (%)	6,5	7	10	8	4
Energikostnad (kr/kvm)	250	299	331	246	281
Sparande (kr/kvm)	10	2 364	-148	-250	-190
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	24	65	77	74
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		-7 508 934	1 823 678	-442 369
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				1 823 678	-1 823 678	
Årets resultat					-76 393	-76 393
Belopp vid årets utgång	1 610 582	3 632 305	-	-5 685 256	-76 393	-518 762

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-5 685 256
Årets resultat	-76 393
Totalt	-5 761 649
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (enligt stadgar)	10 766
- uttag ur yttre fond	-
- i ny räkning överföres	-5 772 415
Summa	-5 761 649

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	923 526	841 994
Övriga rörelseintäkter		1 355	2 018 145
Summa rörelseintäkter		924 881	2 860 139
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-728 162	-744 028
Övriga externa kostnader	4	-25 172	-20 509
Personalkostnader och arvoden	5	-18 399	-18 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 273	-105 430
Summa rörelsekostnader		-857 006	-888 366
Rörelseresultat		67 875	1 971 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 407	22 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 675	-170 604
Summa finansiella poster		-144 268	-148 095
Resultat efter finansiella poster		-76 393	1 823 678
Resultat före skatt		-76 393	1 823 678
Årets resultat		-76 393	1 823 678

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 359 213	3 436 758
Inventarier, maskiner och installationer	7	18 381	26 108
Summa materiella anläggningstillgångar		3 377 594	3 462 866
Summa anläggningstillgångar		3 377 594	3 462 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 041	-
Övriga fordringar	8	183 560	123 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 398	14 000
Summa kortfristiga fordringar		233 999	137 803
<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	780 532	979 434
Summa kassa och bank		780 532	979 434
Summa omsättningstillgångar		1 177 806	1 280 512
SUMMA TILLGÅNGAR		4 555 400	4 743 378

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 242 887	5 242 887
Summa bundet eget kapital		5 242 887	5 242 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 685 256	-7 508 934
Årets resultat		-76 393	1 823 678
Summa fritt eget kapital		-5 761 649	-5 685 256
Summa eget kapital		-518 762	-442 369
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 850 000	3 054 000
Summa långfristiga skulder		1 850 000	3 054 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	3 006 000	1 890 000
Leverantörsskulder		23 597	52 851
Skatteskulder		2 048	2 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 517	185 997
Summa kortfristiga skulder		3 224 162	2 131 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 555 400	4 743 378

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 875	1 971 773
Avskrivningar	85 273	105 430
Erlagd ränta och ränteintäkter	-144 268	-148 094
	<u>8 880</u>	<u>1 929 109</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 880	1 929 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-7 041	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-29 211	10 236
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-29 254	-1 093 092
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	5 669	-8 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 957	838 042
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	-
Amortering av låneskulder	-88 000	-1 000 893
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 000	-1 000 893
Årets kassaflöde	-138 957	-162 851
Likvida medel vid årets början	1 102 961	1 265 812
Likvida medel vid årets slut	964 004	1 102 961

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningenslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterade upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Värderingsprinciper

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-135 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner, inventarier och installationer 5 år

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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

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>2025-12-31</i>
Stomme & grund	0,74%
Stamledningar värme	5,35%
Stamledningar VA	2,67%
Fasader	2,14%
Fönster	1,41%
Yttertak	2,14%
El	1,91%
Balkong	0,49%
Styr & övervakning	2,32%

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

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	750 912	678 426
Hyror bostäder	101 256	101 256
Hyror lokaler	48 600	48 100
Hyror garage, parkering	13 056	13 164
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 702	1 048
Summa	923 526	841 994

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	81 165	51 182
Städning	48 250	33 404
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 500	-
Reparationer	56 267	28 738
Försäkringspremie	28 908	-
Tomträttsavgäld	56 000	56 000
Fastighetsavgift bostäder	31 032	29 340
Fastighetsskatt lokaler	3 840	3 960
Övriga fastighetskostnader	1 363	3 111
Kabel-tv/Bredband/IT	7 931	7 482
Förvaltningsarvode ekonomi	75 273	62 947
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 303	-
Panter och överlåtelser	16 538	-
Förvaltningsarvode teknik	21 600	20 985
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 625	47 507
Medlems o föreningsavgifter	9 853	10 211
Övriga bankkostnader	3 140	3 050
Summa	483 588	357 917
Taxebundna kostnader		
El	90 366	99 557
Uppvärmning (fjärrvärme)	85 545	124 281
Vatten och avlopp	42 808	37 972
Sophantering	25 855	22 913
Summa	244 574	284 723
Underhåll		
Stamspolning	-	17 813
Energieffektivisering (Fjärrvärme, Bergvärme, Fönster)	-	83 575
Summa underhåll	-	101 388
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	728 162	744 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Porto / Telefon	1 359	896
Konsultarvode	1 700	-
Revisionarvode	22 113	19 613
Summa	25 172	20 509

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 219 773	7 219 773
	7 219 773	7 219 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 783 015	-3 685 312
-Årets avskrivning enligt plan	-77 545	-97 703
	-3 860 560	-3 783 015
Redovisat värde vid årets slut	3 359 213	3 436 758
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 036 000	9 640 000
Mark	8 948 000	10 756 000
Summa	19 984 000	20 396 000
Bostäder	19 600 000	20 000 000
Lokaler	384 000	396 000
Summa	19 984 000	20 396 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 314	125 314
Vid årets slut	125 314	125 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-99 206	-91 478
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 727	-7 728
Vid årets slut	-106 933	-99 206
Redovisat värde vid årets slut	18 381	26 108

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88	276
Avräkningskonto Fastighetsägarna	183 472	123 527
Summa	183 560	123 803

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	40 859	42 159
Övriga bankkonton	739 673	937 275
Summa	780 532	979 434

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2025-12-31	Skuldbelopp 2025-12-31	Amorteringar under året	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea	2026-01-18	2,710%	1 506 000	-48 000	1 554 000
Nordea	2026-09-16	3,030%	1 500 000	-	1 500 000
Nordea	2027-02-17	3,060%	1 850 000	-40 000	1 890 000
			4 856 000	-88 000	4 944 000
Varav långfristig del			1 850 000		3 054 000
Varav kortfristig del			3 006 000		1 890 000
			4 856 000		4 944 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 944 000	4 944 000
Summa ställda säkerheter	4 944 000	4 944 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se information i förvaltningsberättelsen

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-05-06

Johan Krikström

Ola Schneider

Daniel Gustén

Carl Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:45

SENT BY OWNER:

Dennis Olsson • 06.05.2026 08:30

DOCUMENT ID:

rJIXIPOCWg

ENVELOPE ID:

HkSQew_0bl-rJIXIPOCWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Läsecirkeln 3.pdf
25 pages

SHA-512:

359d786c0a6d3699efd0332af752160de1cb8b60efb6c6
ac94552f12f68640016802154e4fb49744073d6f3481de
0309de7e4c02c74b17dc316b33474d42bfb5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl Schneider carl.schneider@live.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:57 06.05.2026 08:56	Email Low	IP: 134.25.0.157 IP: 134.25.0.157
Ola Schneider ola.schneider@ownit.nu	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:04 06.05.2026 10:03	Email Low	IP: 137.61.60.146 IP: 137.61.60.146
Daniel Gustén daniel.gusten@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:58 06.05.2026 11:58	Email Low	IP: 94.191.152.59 IP: 94.191.152.59
Johan Krikström johan.krikstrom@funkia.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:31 06.05.2026 12:29	Email Low	IP: 151.236.206.198 IP: 151.236.206.198
Börje Krafft borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:45 06.05.2026 16:44	Email Low	IP: 94.234.75.74 IP: 94.234.75.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 år 2025.

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 2025 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 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 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 Bostadsrättsföreningen Läsecirkeln 3 för år 2025 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 ansvars

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.

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:44

SENT BY OWNER:

Dennis Olsson • 06.05.2026 15:53

DOCUMENT ID:

rJr0vadRWg

ENVELOPE ID:

S17CvpdC-x-rJr0vadRWg

DOCUMENT NAME:

RB Läsecirkeln .pdf

2 pages

SHA-512:

456c3d686bd89856ffcdf96a1c81763ea2a7ef63636c29d
c5401c3e68915f1bf6e7cf3028874c0891edc5b0987b3a
183015ca8bf47714c5414145971a5c14ea6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Börje Krafft	 Signed	06.05.2026 16:44	Email	IP: 94.234.75.74
borje@addsubtract.se	Authenticated	06.05.2026 16:44	Low	IP: 94.234.75.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed