

# Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Cirkeln**  
746000-1782  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Karin Persson	Ordförande
Kaj Möller	Ledamot
Sara Berg	Ledamot
Joakim Lindberg	Ledamot
Ola Forsmark	Ledamot
Hillevi Ottosson	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Martin Källström	Suppleant
Kristoffer Mattisson	Suppleant
Channa Grotjohann	Suppleant

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Martin Kvist  
Catarina Ek

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cirkeln 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 88 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Brobygatan 1 A-C, Hässleholmsgatan 4, Nobelvägen 87, Osbygatan 9 och Osbygatan 11 A-C i Malmö.

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
50	29	6	3

Total tomtarea:	2 767 kvm
Total bostadsarea:	4 358 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 358 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bengtihus

Telenor

All Tele Sverige

E.ON

E.ON

Brandservice Örestads Brandtjänst

Klottrets Fiende No 1

Bäckström Sweden

Schneider Electric

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal klottersanering

Driftsövervakning fjärrvärme

Serviceavtal värmecentral

## Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 759 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner.

År 2018 avsätts det 108 600 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 25 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2018:

- Problem med internet ledde till att bredbandsswitcharna byttes ut varpå förnyat avtal med A3 skrevs.
- Fastighetsförsäkring tecknades med Protector.
- Med anledning av den nya dataskyddsförordningen, GDPR, togs samtycke in från medlemmarna för hantering av personuppgifter. Bredablick upprättade ett Personuppgiftsbiträdesavtal och Ernst & Young uppdaterade sitt uppdragsbrev, deras avtal med föreningen.
- Två vattenskador uppstod, båda ersattes till fullo av hemförsäkringen i de drabbade lägenheterna.
- Avstängning av utrustningen i tvättstugorna kl. 22 infördes för att hindra att det tvättas om natten.
- Två av föreningens lån slogs samman och ytterligare ett omsattes till lägre ränta.
- Övernattningslägenheten är uppskattad och används flitigt vilket ger ett tillskott i föreningens kassa.
- Det var stor uppslutning på vårens och höstens städdagar då vi hjälptes åt att göra fint på gården.
- Malmö Stad färdigställde en ny cykelbana på Nobelvägen utanför fastigheten.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 6 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	2 731	2 603	2 529	2 524
Resultat efter finansiella poster	173	88	-193	-99
Förändring av underhållsfond	109	32	-98	-78
Resultat efter fondförändringar	49	56	-95	-21
Soliditet %	13	12	11	12
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	578	567	550	550
Driftskostnad, kr / kvm	357	352	363	361
Ränta, kr / kvm	46	49	49	55
Lån, kr / kvm	2 609	2 629	2 650	2 668
Snittränta (%)	1,78	1,86	1,86	2,06

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

⌒

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>137 085</b>	<b>543 351</b>	<b>818 090</b>	<b>88 217</b>
Disposition enligt föreningsstämma			88 217	-88 217
Avsättning till underhållsfond		108 600	-108 600	
Årets resultat				173 455
<b>Vid årets slut</b>	<b>137 085</b>	<b>651 951</b>	<b>797 707</b>	<b>173 455</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	906 307
Årets resultat före fondförändring	173 455
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-108 600
Summa över/underskott	971 162

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **971 162**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

←

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 519 537	2 470 126
Övriga rörelseintäkter	3	211 783	132 428
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 731 320</u>	<u>2 602 554</u>
		<u>2 731 320</u>	<u>2 602 554</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-30 759	-23 891
Fastighetsavgift/skatt		-108 600	-108 600
Driftskostnader	5	-1 445 446	-1 423 654
Övriga kostnader	6	-234 741	-198 397
Personalkostnader	7	-145 037	-144 931
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-391 564	-401 890
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 356 147</u>	<u>-2 301 363</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>375 173</u>	<u>301 191</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		202	172
Räntekostnader		-201 920	-213 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-201 718</u>	<u>-212 974</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>173 455</u>	<u>88 217</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>173 455</u>	<u>88 217</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>173 455</u>	<u>88 217</u>

↳



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	12 113 797	12 445 091
Inventarier, maskiner och installationer	10	20 708	80 978
		<u>12 134 505</u>	<u>12 526 069</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 134 505</u>	<u>12 526 069</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 813	3 272
Övriga fordringar		9 024	8 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 039	60 501
		<u>55 876</u>	<u>72 766</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 597 792	1 287 085
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 653 668</u>	<u>1 359 851</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 788 173</u>	<u>13 885 920</u>

⤵

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 085	137 085
Reservfond		20 000	20 000
Underhållsfond		651 951	543 351
		809 036	700 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		797 707	818 090
Årets resultat		173 455	88 217
		971 162	906 307
<b>Summa eget kapital</b>		1 780 198	1 606 743
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 281 170	11 370 170
		11 281 170	11 370 170
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	89 000	89 000
Leverantörsskulder		191 325	137 349
Skatteskulder		9 055	18 862
Övriga skulder		4 251	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	433 174	663 796
		726 805	909 007
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 788 173	13 885 920

5

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	375 173	301 191
Avskrivningar	391 564	401 890
	<u>766 737</u>	<u>703 081</u>
Erhållen ränta	202	172
Erlagd ränta	-201 920	-213 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>565 019</u>	<u>490 107</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 890	-5 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-182 202	189 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>399 707</u>	<u>673 915</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 602 170	-
Amortering av låneskulder	-1 691 170	-89 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-89 000</u>	<u>-89 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>310 707</u>	<u>584 915</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 287 085</u>	<u>702 170</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 597 792</u>	<u>1 287 085</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

↳

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

---

Stomme	50 år
Värmeväxlare	20 år
Tappvattenstam/värmesystem	50 år
Kodlås	5 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Torkskåp	5 år
Tvättmaskiner	5 år

⤵

## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 519 537	2 470 126
<b>Summa</b>	<b>2 519 537</b>	<b>2 470 126</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	74 976	74 977
Övernattningslägenhet	16 900	16 990
Överlåtelseavgifter	12 410	13 404
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 771	13 982
Övriga intäkter	83 226	13 075
Försäkringsersättningar	500	-
<b>Summa</b>	<b>211 783</b>	<b>132 428</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 613	7 726
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 725	3 612
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 641
Värme, installationer	4 749	-
El, installationer	9 500	7 912
Övriga installationer	2 172	-
<b>Summa</b>	<b>30 759</b>	<b>23 891</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	318 188	319 573
Besiktningkostnader	-	4 125
Snöröjning	2 419	5 369
Serviceavtal	17 361	25 314
Förbrukningsmaterial	6 889	22 735
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 075
El	66 327	55 670
Uppvärmning	591 865	568 835
Vatten och avlopp	183 989	182 108
Avfallshantering	74 405	77 858
Försäkringar	28 372	19 175
Systematiskt brandskyddsarbete	2 330	1 350
Kabel-TV	63 783	63 684
Internet	89 518	74 783
<b>Summa</b>	<b>1 445 446</b>	<b>1 423 654</b>

↪

### Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 374	10 557
Reklam och PR	-	50
Kontorsmateriel och trycksaker	649	2 307
Tele och post	7 173	7 095
Förvaltningskostnader	125 521	140 217
Revision	16 025	15 163
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	3 499
Bankkostnader	1 277	-
Övriga externa tjänster	-	10 313
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 010	7 010
Övriga externa kostnader	69 712	2 186
<b>Summa</b>	<b>234 741</b>	<b>198 397</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	113 750	112 000
Valberedning	3 000	-
<b>Summa</b>	<b>116 750</b>	<b>112 000</b>
Sociala avgifter	28 287	32 931
<b>Summa</b>	<b>145 037</b>	<b>144 931</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	331 294	331 296
Inventarier, maskiner och installationer	60 270	70 594
<b>Summa</b>	<b>391 564</b>	<b>401 890</b>

↳

**Not 9 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 266 989	16 266 989
-Mark	364 097	364 097
	<u>16 631 086</u>	<u>16 631 086</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>16 631 086</b>	<b>16 631 086</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 185 996	-3 854 700
	<u>-4 185 996</u>	<u>-3 854 700</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-331 294	-331 296
	<u>-331 294</u>	<u>-331 296</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 517 290</b>	<b>-4 185 996</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>12 113 797</b>	<b>12 445 091</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 749 700	12 080 994
Mark	364 097	364 097
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 200 000	36 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 200 000</b>	<b>36 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	24 400 000	24 400 000

⌋



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	588 632	588 632
	<u>588 632</u>	<u>588 632</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>588 632</b>	<b>588 632</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-507 654	-437 060
	<u>-507 654</u>	<u>-437 060</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 270	-70 594
	<u>-60 270</u>	<u>-70 594</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-567 924</b>	<b>-507 654</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 708</b>	<b>80 978</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	44 039	60 501
	<u>44 039</u>	<u>60 501</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	4 010	2 445
Transaktionskonto Handelsbanken	1 593 782	1 284 640
	<u>1 597 792</u>	<u>1 287 085</u>

C

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	89 000	89 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	356 000	356 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 925 170	11 014 170
	<b>11 370 170</b>	<b>11 459 170</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	11 370 170	11 459 170
<b>Summa</b>	<b>11 370 170</b>	<b>11 459 170</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,19 %	Löst	990 000	-	-990 000	-
Stadshypotek	0,95 %	Löst	631 670	-	-631 670	-
SBAB	2,78 %	2019-02-15	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	0,75 %	2019-08-30	2 887 500	-	-47 250	2 840 250
Stadshypotek	1,49 %	2020-04-30	3 450 000	-	-	3 450 000
Stadshypotek	1,30 %	2021-09-01	-	1 602 170	-22 250	1 579 920
			<b>11 459 170</b>	<b>1 602 170</b>	<b>-1 691 170</b>	<b>11 370 170</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	133 720	137 334
Upplupna räntekostnader	22 335	23 208
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	165 605	228 227
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 600
Upplupna kostnader	95 514	259 427
	<b>433 174</b>	<b>663 796</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 770 000	11 770 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 770 000</b>	<b>11 770 000</b>

## Underskrifter

Malmö 2019-03-24



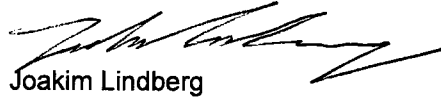
Karin Persson



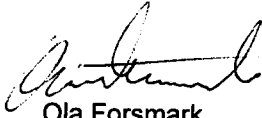
Kaj Möller



Sara Berg



Joakim Lindberg



Ola Forsmark



Hillevi Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cirkeln, org.nr 746000-1782

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cirkeln för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Cirkeln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/12 2019  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

