

Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-16 |
| Underskrifter | 16 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-----------------|------------|-------------------------------------|
| Karin Persson | Ordförande | 2022 |
| Sara Berg | Ledamot | 2021 |
| Joakim Lindberg | Ledamot | 2021 |
| Ola Forsmark | Ledamot | 2022 |
| Tobias Berg | Ledamot | 2022 |
| Kaj Möller | Utträde | |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------|
| Kim Bergkvist | Suppleant | 2021 |
| Channa Grotjohann | Suppleant | 2021 |
| Axel Weber | Suppleant | 2021 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|------------------|----------------------|------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2021 |
|------------------|----------------------|------|

Valberedning

| | | |
|------------------------|--|------|
| Klara Segerman-Nielsen | | 2021 |
| Catarina Ek | | 2021 |

Firmateckning

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

KL

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Cirkeln 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 88 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser 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 |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Bengtihus | Fastighetsskötsel |
| Telenor | Kabel-TV |
| A3 | Bredband |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Klottrets Fiende No 1 | Serviceavtal klottersanering |
| Bengtssons Tvättmaskinservice | Serviceavtal tvättmaskiner |
| Schneider Electric | Serviceavtal värmecentral |
| Bäckström Sweden | Driftsövervakning fjärrvärme |

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 119 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 111 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 25 kr per kvm. I kommande perioder kommer underhåll såsom relining av badrumsavlopp samt renovering av tak och gård att utföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

4

Styrelsens ord

På grund av coronapandemin sköts stämman upp från april till juni då den hölls fysiskt.

Till stämman hade styrelsen utrett gemensam el och stämman beslöt att införa det. Gemensam el bestämdes, installeras 2021.

Tre lån omsattes, en stor amortering gjordes.

Brandskyddet utökades med fler brandvarnare och brandsläckare i allmänna utrymmen, fler skyltar för utrymning och branddörrar. Dörrmattor i trapphusen togs bort.

Nytt saneringsavtal om klotter ingicks. Det inleddes med förnyat klotterskydd.

Underhållsplanen uppdaterades. Hemsidan omarbetades.

Ett par medlemmar höll en konsert på gården, ett välkommet inslag i pandemin.

På både vårens och höstens städdag var det så stor uppslutning att arbetsuppgifterna fick utökas.

Ett nytt träd planterades på gården, ersätter träd som föll i en storm för något år sen.

De gamla cykelställen på gården byttes ut mot nya

Underhåll och andra händelser

| | År |
|---|-----------|
| Gemensam el installeras | 2021 |
| Målning innergårdssportar | 2020 |
| Nya bredbandsswitchar | 2018 |
| Spolning avloppsstammar, kök och bad | 2016 |
| Brandtätning | 2015 |
| Kodlås yttre portarna | 2015 |
| Målning källarfönster, yttre portar, renovering entréportar | 2014-2015 |
| Nya fönster | 2014-2015 |
| Renovering tvättstugor | 2014 |
| Elkabel i takrännor | 2014 |
| Nya ventilgaller ut- och insida | 2014 |
| Omfogning yttre fasad, renovering av sockel, källartrappor | 2014 |
| Hobbyrum | 2012 |
| Gym | 2011 |
| Nya värmeväxlare, EB-metoden | 2011 |
| Gemensamhetslokal | 2010-2011 |
| Övernattningsslägenhet | 2010 |
| Målning portgång, ny klinker | 2009 |
| Relining köksavlopp, samtliga köksavlopp bytta/relinade | 2009 |
| Ommålning entrédörrar, smidesräcken | 2008 |
| Putsning av grund och plattläggning längs huset | 2007 |
| Köksavlopp, systematiskt byte påbörjas | 2005-2007 |
| Dörrstängare branddörrar källare och vind | 2005 |
| Översyn tak, rensning av rännor | 2005 |
| Målning källare | 2005 |
| Renovering tvättstugor | 2004 |
| Uppkoppling bredband | 2003 |
| Plantering häck utåt gata | 2003 |
| Grön gård, omläggning av golv i sophus, sandlåda | 2003 |
| Dräneringsarbete gård utanför gamla pannrummet | 2002 |
| Motorlås port, ny kodbox | 2001 |
| Nya dörrstängare samtliga entrédörrar | 2001 |
| Ny undercentral i pannrum TAC | 2001 |
| Brandvarnare i samtliga lägenheter | 2000 |
| Installation bredbandskablar | 2000 |

| | |
|--|--------------|
| Nya TV-kablar i samtliga lägenheter | 2000 |
| Ny el i hela fastigheten | 2000 |
| Nya tvättmaskiner och torkskåp | 2000 |
| Målning trapphus, entréer | 1998-2000 |
| Översyn takpannor | 1999 |
| Låsbyte källare, vind, samtliga portar | 1998 |
| Spolning avloppsstammar kök och bad | 1998 |
| Nya balkonger 24 st. | 1997 |
| Nya tamburdörrar samtliga lägenheter | 1997 |
| Genomföringar tak ny plåt, plåtnock, igensättning takfönster | 1995 |
| Takavvattning | 1994 |
| Målning källarfönster | 1993 |
| Vindsbrand Brobyg. 1C, nytt innertak, målning | 1991 |
| Tappvatten varmt och kallt, nya blandare | 1990-1991 |
| Kabel-TV | 1990 |
| Renovering tvättstugor | 1990 |
| Nya ytterfönster (bågar), inplåtning av karmar | 1983-1984 |
| Isolering vindar | 1983 ca |
| Termostatbyte radiatorer | 1983-1985 |
| Fjärrvärme | 1983-1985 ca |
| Asfaltering gård | 1982 |

Andra väsentliga händelser

| | <u>År</u> |
|--|------------------|
| OVK, Obligatorisk ventilationskontroll | 2021 |
| Energideklaration | 2019 |
| Nya stadgar | 2017 |
| Obligatorisk bredbandsavgift | 2016 |
| Nya ordningsregler | 2016 |
| OVK, Obligatorisk ventilationskontroll | 2015 |
| Nya stadgar | 2010 |
| Energideklaration | 2009 |
| Hemsida | 2009 |
| Radonmätning | 2008 |

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 18 överlåtelse.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 7 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 134 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 4 %.

CC

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 808 | 2 883 | 2 731 | 2 603 |
| Resultat efter finansiella poster | 434 | 428 | 173 | 88 |
| Förändring av underhållsfond | 111 | 109 | 109 | 32 |
| Resultat efter fondförändringar | 323 | 319 | 64 | 56 |
| Soliditet % | 19 | 15 | 16 | 12 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 607 | 607 | 578 | 567 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 355 | 350 | 357 | 352 |
| Ränta, kr / kvm | 25 | 30 | 46 | 49 |
| Lån, kr / kvm | 2 436 | 2 577 | 2 609 | 2 629 |
| Snittränta (%) | 1,04 | 1,15 | 1,78 | 1,86 |

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> |
| Vid årets början | 157 085 | 760 951 | 862 162 | 428 361 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 428 361 | -428 361 |
| Avsättning till underhållsfond | | 111 000 | -111 000 | |
| Årets resultat | | | | 433 777 |
| Vid årets slut | 157 085 | 871 951 | 1 179 524 | 433 777 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat | 1 290 523 |
| Årets resultat före fondförändring | 433 777 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -111 000 |
| Summa över/underskott | 1 613 301 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 613 301**

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

ks

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 645 521 | 2 645 521 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 162 586 | 237 212 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 808 107 | 2 882 733 |
| | | 2 808 107 | 2 882 733 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -35 119 | -92 079 |
| Driftskostnader | 5 | -1 549 056 | -1 525 035 |
| Övriga kostnader | 6 | -181 932 | -187 610 |
| Personalkostnader | 7 | -176 501 | -168 175 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | -321 747 | -352 002 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 264 355 | -2 324 901 |
| | | 543 752 | 557 832 |
| Rörelseresultat | | 543 752 | 557 832 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 196 | 137 |
| Räntekostnader | | -110 171 | -129 608 |
| Summa finansiella poster | | -109 975 | -129 471 |
| | | 433 777 | 428 361 |
| Resultat efter finansiella poster | | 433 777 | 428 361 |
| Resultat före skatt | | 433 777 | 428 361 |
| | | 433 777 | 428 361 |
| Årets resultat | | 433 777 | 428 361 |

4

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 11 513 193 | 11 782 503 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 | - | - |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 16 336 | - |
| | | <u>11 529 529</u> | <u>11 782 503</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>11 529 529</u> | <u>11 782 503</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 9 019 | 9 019 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 46 753 | 42 748 |
| | | <u>55 772</u> | <u>51 767</u> |
| Kassa och bank | 12 | 2 651 027 | 2 491 142 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 706 799</u> | <u>2 542 909</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>14 236 328</u> | <u>14 325 412</u> |

4

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 137 085 | 137 085 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Underhållsfond | | 871 951 | 760 951 |
| | | <u>1 029 036</u> | <u>918 036</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 179 524 | 862 162 |
| Årets resultat | | 433 777 | 428 361 |
| | | <u>1 613 301</u> | <u>1 290 523</u> |
| Summa eget kapital | | <u>2 642 337</u> | <u>2 208 559</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 2 709 500 | 1 479 920 |
| | | <u>2 709 500</u> | <u>1 479 920</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 7 907 420 | 9 748 750 |
| Leverantörsskulder | | 472 875 | 408 743 |
| Skatteskulder | | 17 963 | 11 671 |
| Övriga skulder | | 11 695 | 2 144 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 474 538 | 465 625 |
| | | <u>8 884 491</u> | <u>10 636 933</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>14 236 328</u> | <u>14 325 412</u> |

15

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 543 752 | 557 832 |
| Avskrivningar | 321 747 | 352 002 |
| | 865 499 | 909 834 |
| Erhållen ränta | 196 | 137 |
| Erlagd ränta | -110 171 | -129 608 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 755 524 | 780 363 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -4 005 | 4 109 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 88 890 | 250 379 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 840 409 | 1 034 851 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Pågående nyanläggningar | -16 336 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -52 438 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -68 774 | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 5 772 000 | 3 447 500 |
| Amortering av låneskulder | -6 383 750 | -3 589 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -611 750 | -141 500 |
| Årets kassaflöde | 159 885 | 893 351 |
| Likvida medel vid årets början | 2 491 142 | 1 597 791 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 651 027 | 2 491 142 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

KS

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 | Fullt avskriven 2020 |
| Fasad | 40 år |
| Fönster | 40 år |
| Cykelställ | 10 år |

u

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 645 521 | 2 645 521 |
| Summa | 2 645 521 | 2 645 521 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 74 976 | 74 976 |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal | 17 400 | 22 800 |
| Överlåtelseavgifter | 19 951 | 13 856 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 37 043 | 46 948 |
| Övriga intäkter | 13 216 | 13 536 |
| Försäkringsersättningar | - | 65 096 |
| Summa | 162 586 | 237 212 |

Not 4 Reparationer

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 5 489 | 10 347 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 8 086 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | - | 11 806 |
| VA & sanitet, installationer | 4 263 | - |
| Ventilation, installationer | - | 5 001 |
| El, installationer | 1 656 | - |
| Övriga installationer | 1 875 | - |
| Brandskador | - | 63 372 |
| Klottersanering | 13 750 | 1 553 |
| Summa | 35 119 | 92 079 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 125 752 | 121 176 |
| Teknisk förvaltning | 315 139 | 315 000 |
| Besiktningkostnader | 5 513 | 3 125 |
| Snöröjning | - | 1 300 |
| Serviceavtal | 23 794 | 23 412 |
| Förbrukningsmaterial | 23 357 | 12 334 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 1 600 | 844 |
| El | 53 354 | 66 563 |
| Uppvärmning | 523 808 | 535 016 |
| Vatten och avlopp | 200 981 | 198 882 |
| Avfallshantering | 83 873 | 74 908 |
| Försäkringar | 33 853 | 30 593 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 19 038 | 2 229 |
| Kabel-TV | 66 888 | 65 981 |
| Bredband | 72 106 | 73 673 |
| Summa | 1 549 056 | 1 525 035 |

4

Not 6 Övriga kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 1 000 | 5 237 |
| Kostnader för transportmedel | - | 50 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 110 | 903 |
| Tele och post | 7 343 | 7 220 |
| Förvaltningskostnader | 141 137 | 141 315 |
| Revision | 16 850 | 15 625 |
| Bankkostnader | 1 596 | 2 995 |
| IT-tjänster | 435 | 466 |
| Övriga externa tjänster | 3 782 | 750 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 7 290 | 10 650 |
| Övriga externa kostnader | 2 390 | 2 399 |
| Summa | 181 932 | 187 610 |

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 142 724 | 130 200 |
| Övriga arvoden | 900 | 3 000 |
| Utbildning | - | 1 369 |
| Summa | 143 624 | 134 569 |
| Sociala avgifter | 32 877 | 33 606 |
| Summa | 176 501 | 168 175 |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 321 747 | 331 294 |
| Inventarier, maskiner och installationer | - | 20 708 |
| Summa | 321 747 | 352 002 |

ts

Not 9 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 16 266 989 | 16 266 989 |
| -Mark | 364 097 | 364 097 |
| | 16 631 086 | 16 631 086 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Markanläggningar | 52 438 | - |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 16 336 | - |
| | 68 774 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 16 699 860 | 16 631 086 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -4 848 584 | -4 517 290 |
| | -4 848 584 | -4 517 290 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -321 747 | -331 294 |
| | -321 747 | -331 294 |
| Utgående avskrivningar | -5 170 331 | -4 848 584 |
| Redovisat värde | 11 529 529 | 11 782 503 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 11 096 658 | 11 418 406 |
| Mark | 364 097 | 364 097 |
| Markanläggningar | 52 438 | - |
| Pågående nyanläggningar | 16 336 | - |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 51 600 000 | 51 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 51 600 000 | 51 600 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>30 000 000</i> | <i>30 000 000</i> |

4

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 588 632 | 588 632 |
| | 588 632 | 588 632 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 588 632 | 588 632 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -588 632 | -567 924 |
| | -588 632 | -567 924 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | - | -20 708 |
| | - | -20 708 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -588 632 | -588 632 |
| Redovisat värde | - | - |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 46 753 | 42 748 |
| Summa | 46 753 | 42 748 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | 1 012 | 4 031 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 650 015 | 2 487 111 |
| Summa | 2 651 027 | 2 491 142 |

u

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 7 907 420 | 9 748 750 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 2 709 500 | 1 479 920 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 10 616 920 | 11 228 670 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 10 616 920 | 11 228 670 |
| Summa | 10 616 920 | 11 228 670 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,07 % | 2024-09-01 | - | 2 772 000 | 12 500 | 2 759 500 |
| Stadshypotek | 0,70 % | 2021-02-17 | 3 447 500 | - | 70 000 | 3 377 500 |
| Stadshypotek | 0,76 % | Löst | 2 801 250 | - | 2 801 250 | - |
| Stadshypotek | 1,49 % | Löst | 3 450 000 | - | 3 450 000 | - |
| Stadshypotek | 1,30 % | 2021-09-01 | 1 529 920 | - | 50 000 | 1 479 920 |
| Stadshypotek | 0,85 % | 2021-04-30 | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 |
| Summa | | | 11 228 670 | 5 772 000 | 6 383 750 | 10 616 920 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 174 053 | 139 261 |
| Upplupna räntekostnader | 9 743 | 9 635 |
| Förutbetalda intäkter | 170 104 | 198 131 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 600 | 16 000 |
| Upplupna driftskostnader | 104 038 | 102 598 |
| Summa | 474 538 | 465 625 |

LS

Not 16 Ställda säkerheter

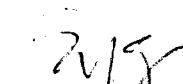
Ställda säkerheter

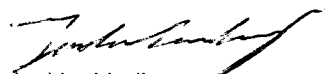
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 770 000 | 11 770 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 770 000 | 11 770 000 |

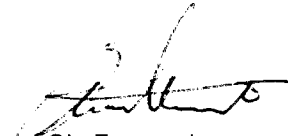
Underskrifter

Malmö, 2021 - 05-06


Karin Persson
Styrelseordförande



Sara Berg


Joakim Lindberg


Ola Forsmark


Tobias Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-17
Ernst & Young AB


Karin Svensson
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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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 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 2020 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 revisionssed 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 tryggande 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 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 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 17/5 2021

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

