

# 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

Bengtibus	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

4

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**

	<b><u>År</u></b>
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**

##### Överlåtelser

Under 2020 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 18 överlåtelser.  
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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>157 085</b>	<b>760 951</b>	<b>862 162</b>	<b>428 361</b>
Disposition enligt föreningsstämma			428 361	-428 361
Avsättning till underhållsfond		111 000	-111 000	
Årets resultat				433 777
<b>Vid årets slut</b>	<b>157 085</b>	<b>871 951</b>	<b>1 179 524</b>	<b>433 777</b>

## 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
<b>Summa över/underskott</b>	<b>1 613 301</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 645 521	2 645 521
Övriga rörelseintäkter	3	162 586	237 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 808 107</b>	<b>2 882 733</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 264 355</b>	<b>-2 324 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>543 752</b>	<b>557 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		196	137
Räntekostnader		-110 171	-129 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 975</b>	<b>-129 471</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>433 777</b>	<b>428 361</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>433 777</b>	<b>428 361</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>433 777</b>	<b>428 361</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>11 529 529</u>	<u>11 782 503</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 019	9 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 753	42 748
		<u>55 772</u>	<u>51 767</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	2 651 027	2 491 142
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 706 799</u>	<u>2 542 909</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 236 328</u>	<u>14 325 412</u>

4

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<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		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>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 642 337</u>	<u>2 208 559</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 709 500	1 479 920
		<u>2 709 500</u>	<u>1 479 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<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>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	543 752	557 832
Avskrivningar	321 747	352 002
	<b>865 499</b>	<b>909 834</b>
Erhållen ränta	196	137
Erlagd ränta	-110 171	-129 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>755 524</b>	<b>780 363</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 005	4 109
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	88 890	250 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>840 409</b>	<b>1 034 851</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggningar	-16 336	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 438	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-68 774</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 772 000	3 447 500
Amortering av låneskulder	-6 383 750	-3 589 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-611 750</b>	<b>-141 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>159 885</b>	<b>893 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 491 142</b>	<b>1 597 791</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 651 027</b>	<b>2 491 142</b>

(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
<b>Summa</b>	<b>2 645 521</b>	<b>2 645 521</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>35 119</b>	<b>92 079</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>1 549 056</b>	<b>1 525 035</b>

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
<b>Summa</b>	<b>181 932</b>	<b>187 610</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>143 624</b>	<b>134 569</b>
Sociala avgifter	32 877	33 606
<b>Summa</b>	<b>176 501</b>	<b>168 175</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>321 747</b>	<b>352 002</b>

15

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>16 699 860</b>	<b>16 631 086</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<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
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 170 331</b>	<b>-4 848 584</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 529 529</b>	<b>11 782 503</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 096 658	11 418 406
Mark	364 097	364 097
Markanläggningar	52 438	-
Pågående nyanläggningar	16 336	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	51 600 000	51 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>
<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
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	588 632	588 632
	588 632	588 632
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	588 632	588 632
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-588 632	-567 924
	-588 632	-567 924
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-20 708
	-	-20 708
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	-588 632	-588 632
<b>Redovisat värde</b>	-	-

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	46 753	42 748
<b>Summa</b>	<b>46 753</b>	<b>42 748</b>

## Not 12 Kassa och bank

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

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	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 616 920</b>	<b>11 228 670</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 616 920	11 228 670
<b>Summa</b>	<b>10 616 920</b>	<b>11 228 670</b>

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
<b>Summa</b>			<b>11 228 670</b>	<b>5 772 000</b>	<b>6 383 750</b>	<b>10 616 920</b>

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
<b>Summa</b>	<b>474 538</b>	<b>465 625</b>

LS

## Not 16 Ställda säkerheter

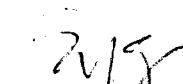
### Ställda säkerheter

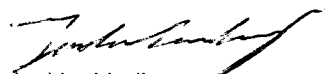
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 770 000	11 770 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 770 000</b>	<b>11 770 000</b>

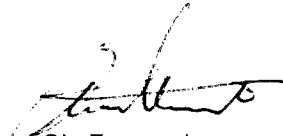
## Underskrifter

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 *Revisorers 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.

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

