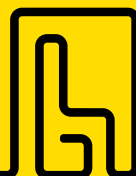


Årsredovisning 2010

Bostadsrättsföreningen Cirkeln



Årsredovisning för
BRF Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Cirkeln, 746000-1782, får härmed avge årsredovisning för 2010.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Tobias Malmgren	Ordförande
Peeter Sällström Randsalu	Ledamot
Hans Svensson	Ledamot
Anders Åberg	Ledamot
Sanna Leena Rinne	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Britta-Stina Eisenberg
Lotten Pålsson
Paul Johansson

Ordinarie revisorer

Lennart Hillman	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Per Tidstrand	Revisorssuppleant
Christian Bergdahl	Revisorssuppleant

Valberedning

Karin Persson	Valberedning
Paula Bustos Castro	Valberedning

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 uppförda byggnader med 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 5 448 kvm

Total bostadsarea: 4 348 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 99 224 kr och planerat underhåll för 601 304 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 278 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tegelfasaden, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Händelser under året och framtida utveckling

Det gångna året har kantats av planering, möten och kalkylerande. Föreningens värmesystem har projekterats och kommer till stora delar bytas ut under våren 2011. Även gården har varit under lupp och en gårdsgrupp har bildats för att alla ska ha möjlighet att vara med och påverka.

Vår övernattningslägenhet används flitigt och vill ni boka den så var ute i god tid. Även gemensamhetslokalen är färdigställd men kommer inte att kunna användas ännu på några veckor eftersom vi inväntar besked från stadsbyggnadskontoret för godkännande.

Föreningen har antagit nya stadgar genom beslut på de två senaste årsmötena under 2009 och 2010. Antagande av de nya stadgarna innebär att de pengar som finns inestående i medlemmarnas inre reparationsfonder kommer att betalas ut under 2011. Därefter avslutas dessa fonder.

Under 2011 kommer det arbetas vidare med gården och värmesystemet. Värmesystemet beräknas att vara färdigt i god tid innan kommande vinter. Gemensamhetslokalerna som renoverats under 2010 kommer kunna utnyttjas fullt ut. Vi kommer även att göra iordning ett hobbyrum/verkstad där medlemmarna bl.a kan reparera cyklar och slipa köksluckor med mera. Denna kommer ligga i anslutning till den gamla vaktmästarlokalen (Osbygatan 11C).

Vaktmästaravtal med Riksbyggen är uppsagt och det kommer att förhandlas fram nytt 2011.

y

AN

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 april 2010. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	2 247	2 179	2 128	2 026	2 156
Årets resultat	-382	-1 038	-23	306	366
Resultat efter fondförändringar	-232	-305	415	306	366
Totalt eget kapital	1 568	1 951	2 989	3 012	2 706
Balansomslutning	3 206	3 343	4 499	4 442	4 156
Soliditet %	49%	58%	66%	68%	65%
Likviditet %	87%	172%	333%	377%	293%
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	490	472	462	440	409
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	-	-	-	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	305	307	288	262	265
Ränta, kr / kvm	11	11	12	12	12
Underhållsfond, kr / kvm	-	-	140	241	241
Lån, kr / kvm	206	215	224	233	242

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna höjdes med 3%. Avseende årsavgifterna för 2011 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgiftsnivåerna sedan 2010.

Överlåtelse

Under 2010 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande större avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Canal-Digital	Kabel-TV
Annika Löfstedt Städ	Städavtal
Bixia	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband

h

TM

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 793 627
Årets resultat före fondförändring	-382 426
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-278 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	428 000
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-150 000
Summa över/underskott	1 411 201

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	411 201

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

h

AM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	2 125 566	2 050 417
Övriga förvaltningsintäkter	2	121 281	128 952
		<u>2 246 847</u>	<u>2 179 369</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-99 224	-33 975
Underhåll	4	-601 304	-1 351 059
Fastighetsavgift/skatt		-104 800	-101 600
Driftskostnader	5	-1 328 053	-1 245 570
Övriga kostnader	6	-183 439	-180 744
Personalkostnader	7	-110 227	-114 467
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-158 353	-153 332
		<u>-2 585 400</u>	<u>-3 180 747</u>
Rörelseresultat		<u>-338 553</u>	<u>-1 001 378</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 059	14 036
Räntekostnader	10	-45 934	-47 627
Resultat efter finansiella poster		<u>-382 428</u>	<u>-1 034 969</u>
Inkomstskatt		2	-3 065
Årets resultat		<u>-382 426</u>	<u>-1 038 034</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-278 000</i>	<i>-</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	<i>428 000</i>	<i>733 082</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>150 000</i>	<i>733 082</i>
Resultat efter fondförändring	-232 426	-304 952

y

TH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 558 685	2 554 425
Maskiner och inventarier	12	-	-
		2 558 685	2 554 425
Summa anläggningstillgångar		2 558 685	2 554 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	241
Skattefordringar		15 354	33 502
Övriga fordringar		3 500	3 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 131	36 082
		73 985	73 325
Kassa och bank	14	573 538	715 325
Summa omsättningstillgångar		647 523	788 650
SUMMA TILLGÅNGAR		3 206 208	3 343 075

4

Av

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 085	137 085
Underhållsfond		-	-
Reservfond		20 000	20 000
		157 085	157 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 793 627	2 222 578
Årets resultat		-382 426	-1 038 034
Avsättning till underhållsfond		-428 000	-124 000
Anspråktagande av underhållsfond		428 000	733 082
		1 411 201	1 793 626
Summa eget kapital		1 568 286	1 950 711
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	894 920	933 920
		894 920	933 920
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283 021	-
Medlemmarnas reparationsfond		89 056	83 439
Övriga skulder		3 560	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	367 365	375 005
		743 002	458 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 206 208	3 343 075

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	1 612 650	1 612 650
I eget förvar	1 057 350	1 057 350

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

g

W

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

5

AK

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Ackumulerade förbättringsarbeten t o m 2000	50 år
Standardförbättringar; utbyte elledningar och data/TV-nät 2000	20 år
Standardförbättringar; datauttagsinstallationer, 2003	20 år
Standardförbättringar; köksstam, 2005	30 år
Standardförbättringar; köksstam, 2006	30 år
Standardförbättringar; köksstam, 2008	30 år
Standardförbättringar; värmeväxlare 2010	20 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 132 510	2 057 271
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-6 944	-6 854
Summa	2 125 566	2 050 417

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
IT-avgifter	102 666	113 538
Inträdesavgifter	14 419	2 500
Övriga intäkter	4 206	12 914
Summa	121 291	128 952

Not 3 Reparationer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Tvättstugor	8 924	21 992
Reparationer - fastighet	78 175	7 949
Reparationer - installationer	12 125	4 034
Summa	99 224	33 975

5

Not 4 Planerat underhåll

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Tvättstugor	11 876	-
Lokaler, gemensamma utrymmen	425 053	47 789
VA/Sanitet	43 125	1 303 270
Undercentral	121 250	-
Summa	601 304	1 351 059

Not 5 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsförsäkring	17 408	17 541
Fastighetsförvaltning	72 720	70 345
Övrig förvaltning	419	-
Kabel-TV	69 684	63 961
IT-kostnader	74 640	79 048
Städ	69 569	54 000
Besiktningar och service	8 992	-
Snöröjning	41 628	4 263
Förbrukningsmateriel	20 059	38 374
Fordons- och maskinkostnader	638	-
Vatten	169 901	158 598
El	41 061	74 307
Uppvärmning	663 384	596 134
Sophantering	77 950	89 001
Summa	1 328 053	1 245 572

Not 6 Övriga kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arvode förvaltning	85 000	76 324
Telefon och porto	7 308	2 694
Revisionsarvode, externt	11 950	12 563
Medlems- och föreningsavgifter	7 130	6 150
Konsultarvoden	34 380	58 375
Bankkostnader	1 625	-
Övriga förvaltningskostnader	22 051	6 158
Kontorsmateriel, tryckkostnader m.m	6 270	-
Övriga externa kostnader	7 725	18 480
Summa	183 439	180 744

h

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsearvoden	86 300	85 600
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	87 800	87 100
Sociala avgifter	22 427	27 367
Summa	110 227	114 467

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Standardförbättringar	158 353	150 247
Maskiner och inventarier	-	3 085
Summa	158 353	153 332

Not 9 Ränteintäkter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter bank	1 450	920
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	-	10 708
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	382	24
Ränteintäkter, övriga	227	74
Summa	2 059	11 726

Not 10 Räntekostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	45 934	47 627
Summa	45 934	47 627

5

VM

Not 11 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	523 945	523 945
-Standardförbättringar	4 210 131	4 210 131
-Mark	364 097	364 097
	<u>5 098 173</u>	<u>5 098 173</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	162 613	-
	<u>162 613</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	5 260 786	5 098 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-523 945	-523 945
-Standardförbättringar	-2 019 803	-1 869 556
	<u>-2 543 748</u>	<u>-2 393 501</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-158 353	-150 247
	<u>-158 353</u>	<u>-150 247</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 702 101	-2 543 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 558 685	2 554 425
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	364 097	364 097
Standardförbättringar	2 194 588	2 190 328
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 200 000	25 400 000
Totalt taxeringsvärde	26 200 000	25 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 200 000</i>	<i>18 400 000</i>

5

TH

Not 12 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	239 621	239 621
	<u>239 621</u>	<u>239 621</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	239 621	239 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-239 621	-236 536
	<u>-239 621</u>	<u>-236 536</u>
Årets avskrivningar	-	-3 085
	<u>-</u>	<u>-3 085</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald kabel-TV-avgift	18 710	17 421
Förutbetald kostnad för bredbandsanslutning	18 660	18 660
Förutbetald försäkring	17 761	-
	<u>55 131</u>	<u>36 081</u>

Not 14 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	41 249	125 432
Avräkning med Swedbank	-	589 893
Transaktionskonto, Handelsbanken	532 289	-
	<u>573 538</u>	<u>715 325</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet <i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	Bundet <i>Reserv- fond</i>	Bundet <i>Underhålls- fond</i>	Fritt <i>Resultat</i>
Vid årets början	137 085	20 000	-	1 793 627
Disposition enligt årstämma			150 000	-150 000
Avsättning till underhållsfond			278 000	-278 000
lanspråktagande av underhållsfond			-428 000	428 000
Årets resultat				-382 426
Vid årets slut	137 085	20 000	-	1 411 201

g

TR

Not 16 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetslån	894 920	933 920
Summa	894 920	933 920

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,97	2013-02-25	933 920	0	-39 000	894 920
			933 920	0	-39 000	894 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	27 115	27 367
Upplupna räntekostnader	244	-
Upplupna elkostnader	5 551	5 459
Upplupna vattenavgifter	26 030	-
Upplupna värmekostnader	95 268	77 662
Upplupna kostnader för renhållning	5 744	2 438
Upplupna revisionsarvoden (extern)	13 000	14 000
Upplupna revisionsarvoden (intern)	1 500	1 500
Upplupna styrelsearvoden	84 800	84 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	58 019
Förutbetalda hyror och avgifter	108 113	104 460
	367 365	375 005

ly

TH

Underskrifter

Malmö 2011-03-27



Tobias Malmgren



Peeter Sällström Randsalu



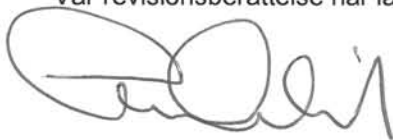
Hans Svensson

Anders Åberg



Sanna Leena Rinne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-03-31



Thomas Anvelid
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Lennart Hillman
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Cirkeln

Org.nr 746000-1782

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Cirkeln för 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

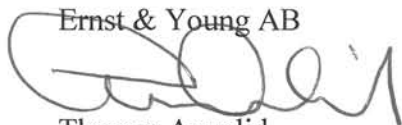
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-03-31

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Lennart Hillman
Föreningsrevisor

