

Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen Cirkeln



Årsredovisning för
Brf Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning

Sida

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

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, får härmed avge årsredovisning för 2012.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Peeter Sällström Randsalu
Kaj Möller
Hans Svensson
Karin Persson
Simon Andersén

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2013
2013
2013
2013
2013

Styrelsesuppleanter

Andreas Åberg
Emelie Wieslander
Daniel Svalner

2013
2013
2013

Ordinarie revisorer

Ernst & Young

Auktoriserad revisor

2013

Valberedning

Magnus Wijkström
Bertil Fennhagen

Valberedning
Valberedning

2013
2013

Firmateckning

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

8

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cirkeln 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936.

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

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 42 266 kr och planerat underhåll för 150 658 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 53 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasaden, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Då föreningen har gjort engångsavsättning till underhållsfonden sedan tidigare görs ingen avsättning under året.

Händelser under året och framtida utveckling

S

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2012. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 233	2 251	2 247	2 179	2 128
Årets resultat	1	272	-382	-1 038	-23
Resultat efter fondförändringar	152	272	-232	-305	415
Totalt eget kapital	1 842	1 841	1 568	1 951	2 989
Balansomslutning	4 182	4 230	3 206	3 343	4 499
Soliditet %	44	44	49	58	66
Likviditet %	166	140	87	172	333
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	491	491	490	472	462
Driftskostnad, kr / kvm	321	285	305	307	288
Ränta, kr / kvm	17	14	11	11	12
Underhållsfond, kr / kvm	195	230	-	-	140
Lån, kr / kvm	417	427	206	215	224

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 2013 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % from 1 januari 2013.

Överlåtelse

Under 2012 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bixia	El-avtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
All Tele AB	Bredband

8

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	683 596
Årets resultat före fondförändring	1 401
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 658
Summa över/underskott	835 655

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	835 655
-----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	2 132 759	2 132 760
Hyses- och avgiftsbortfall		-	-940
Övriga rörelseintäkter	2	100 138	118 728
		<u>2 232 897</u>	<u>2 250 548</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-42 266	-89 908
Planerat underhåll	4	-150 658	-
Fastighetsavgift/skatt		-104 800	-104 800
Driftskostnader	5	-1 394 753	-1 237 023
Övriga kostnader	6	-156 908	-198 329
Personalkostnader	7	-135 202	-135 445
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-180 000	-158 353
		<u>-2 164 587</u>	<u>-1 923 858</u>
Rörelseresultat		<u>68 310</u>	<u>326 690</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	6 752	6 599
Räntekostnader	10	-73 661	-60 894
Resultat efter finansiella poster		<u>1 401</u>	<u>272 395</u>
Resultat före skatt		<u>1 401</u>	<u>272 395</u>
Årets resultat		<u>1 401</u>	<u>272 395</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	-	-
<i>Anspråktagande av underhållsfond</i>	150 658	-
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<u>150 658</u>	<u>-</u>
Resultat efter fondförändring	<u>152 059</u>	<u>272 395</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	3 302 707	3 482 707
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
		<u>3 302 707</u>	<u>3 482 707</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 302 707</u>	<u>3 482 707</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 101	95
Skattefordringar		7 136	7 136
Övriga fordringar		13 497	12 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>64 797</u>	<u>62 730</u>
		86 531	82 355
Kassa och bank	14	<u>792 492</u>	<u>665 056</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>879 023</u>	<u>747 411</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 181 730</u>	<u>4 230 118</u>

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 085	137 085
Reservfond		20 000	20 000
Underhållsfond		849 342	1 000 000
		1 006 427	1 157 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		683 596	1 411 201
Årets resultat		1 401	272 395
Avsättning till underhållsfond		-	-1 000 000
lanspråkstagande av underhållsfond		150 658	-
		835 655	683 596
Summa eget kapital		1 842 082	1 840 681
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	1 811 920	1 855 920
		1 811 920	1 855 920
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 734	127 345
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		103 439	158 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	290 555	247 933
		527 728	533 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 181 730	4 230 118

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	2 670 000	2 670 000

Ansvarsförbindelser

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

8

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). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 ränteutgifter 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 outnyttjade 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 föreningsstämma.

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.

8

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 2009	50 år
Standardförbättringar; tappvatten och värmesystem	50 år
Standardförbättringar; utbyte elledningar och data/TV-nät 2000	20 år
Standardförbättringar; datauttagsinstallationer	20 år
Standardförbättringar; köksstam, 2005	30 år
Standardförbättringar; köksstam, 2006	30 år
Standardförbättringar; köksstam, 2008	30 år
Standardförbättringar; värmeväxlare	20 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 132 759	2 132 760
Summa	2 132 759	2 132 760

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	88 892	93 917
Överlåtelseavgifter	5 440	10 650
Övriga intäkter	5 677	14 163
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	129	-2
Summa	100 138	118 728

8

Not 3 Reparationer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Bostäder	-	5 502
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 978	5 650
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 343
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 475	23 088
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 478	-
VA & sanitet, installationer	6 229	5 012
Värme, installationer	-	6 105
El, installationer	4 981	2 600
Huskropp	3 125	1 439
Vattenskador	-	29 144
Klottersanering	-	4 025
Summa	42 266	89 908

Not 4 Planerat underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 183	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	107 475	-
Summa	150 658	-

Not 5 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförvaltning	129 876	56 310
Städning	86 551	106 308
Besiktningsskostnader	1 469	-
Snöröjning	28 994	23 352
Serviceavtal	6 372	4 705
Förbrukningsinventarier	-	1 700
Förbrukningsmaterial	12 063	12 224
Övriga utgifter för köpta tjänster	103	-
El	67 777	72 852
Uppvärmning	611 043	562 529
Vatten och avlopp	160 951	154 265
Avfallshantering	91 277	79 037
Fastighetsförsäkring	18 323	17 178
Systematiskt brandskyddsarbete	32 750	-
Kabel-TV	72 440	71 861
Internet	74 764	74 702
Summa	1 394 753	1 237 023

8

Not 6 Övriga kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 396	30 456
Representation	-	1 571
Kontorsmateriel och trycksaker	248	574
Tele och post	8 384	10 770
Förvaltningskostnader	107 783	97 620
Revision	17 500	15 250
Bankkostnader	1 299	1 786
Övriga externa tjänster	619	29 754
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	428
Övriga externa kostnader	7 679	10 120
Summa	156 908	198 329

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	102 720	102 720
Summa	102 720	102 720
Sociala avgifter	32 274	32 275
Övriga avgifter enligt lag och avtal	208	450
Pensionskostnader	-	-
Summa	135 202	135 445

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Standardförbättringar	180 000	158 353
Summa	180 000	158 353

Not 9 Ränteintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter bank	6 391	6 006
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	248	408
Ränteintäkter, skattefria	113	185
Summa	6 752	6 599

Not 10 Räntekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	73 661	60 894
Summa	73 661	60 894

8

Not 11 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	523 945	523 945
-Standardförbättringar	5 455 119	4 372 744
-Mark	364 097	364 097
	6 343 161	5 260 786
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	-	1 082 375
	-	1 082 375
Summa anskaffningsvärden	6 343 161	6 343 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-523 945	-523 945
-Standardförbättringar	-2 336 509	-2 178 156
	-2 860 454	-2 702 101
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-180 000	-158 353
	-180 000	-158 353
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 040 454	-2 860 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 302 707	3 482 707
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	364 097	364 097
Standardförbättringar	2 938 610	3 118 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 200 000	26 200 000
Totalt taxeringsvärde	26 200 000	26 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>

5

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	239 621	239 621
	239 621	239 621
	-	-
Summa anskaffningsvärden	239 621	239 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-239 621	-239 621
	-239 621	-239 621
	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-239 621	-239 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	20 710	18 323
Övriga förutbetalda kostnader	44 087	44 407
	64 797	62 730

Not 14 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	1 189	1 189
Transaktionskonto, Handelsbanken	714 990	605 273
Transaktionskonto, Swedbank	76 313	58 594
	792 492	665 056

Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Reservfond	Bundet Underhålls- fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets Resultat
Vid årets början	137 085	20 000	1 000 000	411 201	272 395
Disposition enligt föreningsstämma lanspråktagande av underhållsfond			-150 658	272 395 150 658	-272 395
Årets resultat					1 401
Vid årets slut	137 085	20 000	849 342	834 254	1 401

4

Not 16 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån	1 811 920	1 855 920
Summa	1 811 920	1 855 920

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,97	2014-02-25	855 920	-	39 000	816 920
Stadshypotek	3,17	2013-06-01	1 000 000	-	5 000	995 000
			1 855 920	-	44 000	1 811 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	138 780	134 995
Upplupna driftskostnader	135 726	98 938
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049	-
	290 555	247 933

Underskrifter

Malmö 2013-05-06


Peter Sällström Randsalu


Simon Andersen


Hans Svensson


Karin Persson


Kaj Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-13
Ernst & Young


THOMAS ANVELIN
AUKT. REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cirkeln för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Cirkeln för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den

13/8 2013

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

