

Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen Cirkeln



Årsredovisning för

Brf Cirkeln

746000-1782

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning

Sida

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

4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Peeter Sällström Randsalu	Ordförande	2014
Kaj Möller	Ledamot	2014
Hans Svensson	Ledamot	2014
Karin Persson	Ledamot	2014
Emelie Wieslander	Ledamot	2014

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Andreas Åberg	2014
Anna Hansson	2014
Gustaf Björk	2014

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2014
---------------	----------------------	------

Valberedning

Magnus Wijkström	Valberedning	2014
Lennart Hillman	Valberedning	2014

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.

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 64 717 kr och planerat underhåll för 162 074 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.

§

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2013 och en extra föreningsstämma den 16 december 2013. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 306	2 233	2 251	2 247	2 179
Årets resultat	-94	1	272	-382	-1 038
Resultat efter fondförändringar	68	152	272	-232	-305
Totalt eget kapital	1 748	1 842	1 841	1 568	1 951
Balansomslutning	4 013	4 182	4 230	3 206	3 343
Soliditet %	44	44	44	49	58
Likviditet %	160	166	140	87	172
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	500	491	491	490	472
Driftskostnad, kr / kvm	352	321	285	305	307
Ränta, kr / kvm	13	17	14	11	11
Underhållsfond, kr / kvm	158	195	230	-	-
Lån, kr / kvm	407	417	427	206	215

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 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende årsavgifterna för 2014 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 4 % from 1 januari 2014.

Överlåtelse

Under 2013 har 9 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 förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	835 655
Årets resultat före fondförändring	-94 152
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 074
Summa över/underskott	903 577

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	903 577
-----------------------------------	----------------

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

J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	2 186 952	2 132 759
Övriga rörelseintäkter	2	119 428	100 138
		<u>2 306 380</u>	<u>2 232 897</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-64 717	-42 266
Planerat underhåll	4	-162 074	-150 658
Fastighetsavgift/skatt		-94 200	-104 800
Driftskostnader	5	-1 528 486	-1 394 753
Övriga kostnader	6	-168 789	-156 908
Personalkostnader	7	-137 195	-135 202
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-190 327	-180 000
		<u>-2 345 788</u>	<u>-2 164 587</u>
Rörelseresultat		<u>-39 408</u>	<u>68 310</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 356	6 752
Räntekostnader	10	-58 100	-73 661
Resultat efter finansiella poster		<u>-94 152</u>	<u>1 401</u>
Resultat före skatt		<u>-94 152</u>	<u>1 401</u>
Årets resultat		<u>-94 152</u>	<u>1 401</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-	-
Anspråktagande av underhållsfond	162 074	150 658
Förändring av underhållsfond	162 074	150 658
Resultat efter fondförändring	67 922	152 059

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	3 122 705	3 302 707
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	95 966	-
		3 218 671	3 302 707
Summa anläggningstillgångar		3 218 671	3 302 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		412	1 101
Skattefordringar		17 736	7 136
Övriga fordringar		12 156	13 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 902	64 797
		99 206	86 531
Kassa och bank	14	695 000	792 492
Summa omsättningstillgångar		794 206	879 023
SUMMA TILLGÅNGAR		4 012 877	4 181 730

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 085	137 085
Reservfond		20 000	20 000
Underhållsfond		687 268	849 342
		844 353	1 006 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 655	683 596
Årets resultat		-94 152	1 401
Anspråkstagande av underhållsfond		162 074	150 658
		903 577	835 655
Summa eget kapital		1 747 930	1 842 082
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	1 767 920	1 811 920
		1 767 920	1 811 920
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 619	133 734
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		120 254	103 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	257 154	290 555
		497 027	527 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 012 877	4 181 730

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	2 670 000	2 670 000

Ansvarsförbindelser

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

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 ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% 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:

Akkumulerade 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
Maskiner	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 175 444	2 132 759
Övriga objekt	11 508	-
Summa	2 186 952	2 132 759

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	89 890	88 892
Överlåtelseavgifter	17 675	5 440
Övriga intäkter	11 862	5 677
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	129
Summa	119 428	100 138

8

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 624	2 978
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 244	11 475
Övrigt, gemensamma utrymmen	877	13 478
VA & sanitet, installationer	-	6 229
Värme, installationer	3 100	-
El, installationer	7 734	4 981
Huskropp	-	3 125
Vattenskador	11 488	-
Klottersanering	7 650	-
Summa	64 717	42 266

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	43 183
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	107 475
Huskropp, övrigt	56 250	-
Markytor	105 824	-
Summa	162 074	150 658

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning	272 640	129 876
Städning	-	86 551
OVK	4 838	-
Besiktningskostnader	-	1 469
Snöröjning	50 979	28 994
Serviceavtal	6 902	6 372
Förbrukningsmaterial	8 450	12 063
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 091	103
El	62 618	67 777
Uppvärmning	614 612	611 043
Vatten och avlopp	175 505	160 951
Avfallshantering	99 278	91 277
Fastighetsförsäkring	20 710	18 323
Systematiskt brandskyddsarbete	16 785	32 750
Kabel-TV	72 814	72 440
Internet	74 764	74 764
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	44 500	-
Summa	1 528 486	1 394 753

8

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 711	13 396
Resekostnader	89	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	248
Tele och post	8 011	8 384
Förvaltningskostnader	120 075	107 783
Revision	21 050	17 500
Bankkostnader	1 374	1 299
Övriga externa tjänster	-	619
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 680	-
Övriga externa kostnader	2 799	7 679
Summa	168 789	156 908

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	106 800	102 720
Summa	106 800	102 720
Sociala avgifter	29 945	32 274
Övriga avgifter enligt lag och avtal	450	208
Pensionskostnader	-	-
Summa	137 195	135 202

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Standardförbättringar	180 002	180 000
Maskiner och inventarier	10 325	-
Summa	190 327	180 000

Not 9 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	2 849	6 391
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	370	248
Ränteintäkter, skattefria	137	113
Summa	3 356	6 752

Not 10 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	57 899	73 661
Räntekostnader för kortfristiga skulder	201	-
Summa	58 100	73 661

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	523 945	523 945
-Standardförbättringar	5 455 119	5 455 119
-Mark	364 097	364 097
	<u>6 343 161</u>	<u>6 343 161</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	6 343 161	6 343 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-523 945	-523 945
-Standardförbättringar	-2 516 509	-2 336 509
	<u>-3 040 454</u>	<u>-2 860 454</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-180 002	-180 000
	<u>-180 002</u>	<u>-180 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 220 456	-3 040 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 122 705	3 302 707
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	364 097	364 097
Standardförbättringar	2 758 608	2 938 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	26 200 000
Totalt taxeringsvärde	31 400 000	26 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 600 000</i>	<i>19 200 000</i>

8

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	239 621	239 621
	239 621	239 621
Årets anskaffningar		
-Maskiner	106 291	-
	106 291	-
Summa anskaffningsvärden	345 912	239 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-239 621	-239 621
	-239 621	-239 621
-Maskiner och inventarier	-10 325	-
	-10 325	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-249 946	-239 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 966	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	21 957	20 710
Övriga förutbetalda kostnader	46 945	44 087
	68 902	64 797

Not 14 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	6 246	1 189
Transaktionskonto, Handelsbanken	595 380	714 990
Transaktionskonto, Swedbank	93 374	76 313
	695 000	792 492

Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Reserv fond	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets Resultat
Vid årets början	137 085	20 000	849 342	834 254	1 401
Disposition enligt föreningsstämma lanspråktagande av underhållsfond			-162 074	1 401 162 074	-1 401
Årets resultat					-94 152
Vid årets slut	137 085	20 000	687 268	997 729	-94 152



Not 16 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	1 767 920	1 811 920
Summa	1 767 920	1 811 920

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,97	2014-02-25	816 920	-	39 000	777 920
Stadshypotek	3,19	2018-06-01	995 000	-	5 000	990 000
			1 811 920	-	44 000	1 767 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	140 357	138 780
Upplupna räntekostnader	63	-
Upplupna driftskostnader	97 611	135 726
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 123	1 049
	257 154	290 555

Underskrifter

Malmö 2014-04-07


Peter Sällström Randsalu

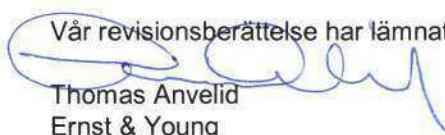

Hans Svensson


Kaj Möller


Emelie Wieslander


Karin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-18


Thomas Anvelid
Ernst & Young

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cirkeln för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Cirkeln för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 10/4 2014

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

