

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Cirkeln



Årsredovisning för

Brf Cirkeln

746000-1782

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-09-08 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

Karin Persson	Ordförande	2017
Kaj Möller	Ledamot	2017
Frida Holmgren	Ledamot	2017
Joakim Lindberg	Ledamot	2017
Ola Forsmark	Ledamot	2017
	Ledamot	

Styrelsesuppleanter

Peeter Sällström Randsalu		2017
Kristoffer Mattisson		2017
Hillevi Ottosson		2017

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2017
------------------	----------------------	------

Valberedning

Magnus Wijkström	Sammanställande	2017
Magnus Kvist		2017

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 uppförd byggnad med 88 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936-37. Fastighetens adress är Nobelvägen 87, Brobygatan 1 A-C, Osbygatan 9, Osbygatan 11 A-C och Hässleholmsgatan 4.

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 Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 101 187 kr och planerat underhåll för 98 167 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-02 av Bredablick Fastighetspartner.

Händelser under året

Underhållsspolning av samtliga avlopp gjordes 2016.

Flera avtal sades upp under året och nya tecknades. Nya avtal:

Fastighetsskötsel med Bengt Lenander. Driftövervakning av undercentralen med Bäckström Sweden AB. Serviceavtal med årlig kontroll av brandsläckarna med Örestads Brandtjänst.

Fastighetsförsäkring med QBE. Mobilabonnemang med SST Net.

Ett lån omsattes och fick förmånligare ränta.

Stämman beslutade att bredbandsavgiften skulle bli obligatorisk för alla medlemmar. Därmed kunde avgiften sänkas. Stämman tog också beslut om nya ordningsregler och ett första beslut om nya stadgar. Efter stämman kom ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar vilket gör att beslutsprocessen börjar om för att få in lagändringarna i stadgarna.

Ett par vattenskador uppstod och åtgärdades. Föreningens hemsida förnyades och fick en ny logga.

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 april 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 529	2 524	2 379	2 306	2 233
Årets resultat	-193	-99	62	-94	1
lanspråkstagande av underhållsfond	98	78	-	162	151
Resultat efter fondförändringar	-95	-21	62	68	152
Totalt eget kapital	1 519	1 711	1 810	1 748	1 842
Balansomslutning	13 699	13 894	14 603	4 013	4 182
Soliditet %	11	12	12	44	44
Likviditet %	122	102	263	160	166
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	550	550	519	500	491
Driftskostnad, kr / kvm	363	361	326	352	321
Ränta, kr / kvm	49	55	41	13	17
Snittränta (%)	1,86	2,06	1,53	3,29	4,07
Underhållsfond, kr / kvm	117	140	158	158	195
Lån, kr / kvm	2 650	2 668	2 686	407	417

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Drifts- kostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 6 %.

Avseende årsavgifterna för 2017 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % from 1 januari 2017.

Överlåtelser

Under 2016 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 127 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bengtius	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
All Tele AB	Bredband
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads brandtjänst AB	SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)
Klottrets Fiende	Klotteravtal
Bäckström Sweden AB	Driftövervakning fjärrvärme
Schneider Electric	Serviceavtal värmecentral

4

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	157 085	609 518	1 043 776	-99 112
Disposition enligt föreningsstämma			-99 112	99 112
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 167	98 167	
Årets resultat				-192 741
Vid årets slut	157 085	511 351	1 042 831	-192 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	944 664
Årets resultat före fondförändring	-192 741
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 167
Summa över/underskott	850 090

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	850 090
-----------------------------------	----------------

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

8

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	2 398 188	2 399 187
Övriga rörelseintäkter	2	130 304	125 163
		2 528 492	2 524 350
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-101 187	-93 181
Planerat underhåll	4	-98 167	-77 750
Fastighetsavgift/skatt		-108 600	-94 200
Driftskostnader	5	-1 472 413	-1 479 617
Övriga kostnader	6	-179 126	-190 692
Personalkostnader	7	-145 541	-136 625
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-401 886	-311 981
		-2 506 920	-2 384 046
Rörelseresultat		21 572	140 304
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	184	248
Räntekostnader	10	-214 497	-239 664
Resultat efter finansiella poster		-192 741	-99 112
Resultat före skatt		-192 741	-99 112
Årets resultat		-192 741	-99 112

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	12 776 387	13 107 679
Inventarier, verktyg och installationer	12	151 572	222 166
		<u>12 927 959</u>	<u>13 329 845</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 927 959</u>	<u>13 329 845</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	500
Övriga fordringar		12 488	16 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>56 619</u>	<u>76 340</u>
		69 107	93 329
Kassa och bank	14	<u>702 170</u>	<u>471 111</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>771 277</u>	<u>564 440</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 699 236</u>	<u>13 894 285</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 085	137 085
Reservfond		20 000	20 000
Underhållsfond		511 351	609 518
		<u>668 436</u>	<u>766 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		944 664	966 026
Årets resultat		-192 741	-99 112
Anspråkstagande av underhållsfond		98 167	77 750
		<u>850 090</u>	<u>944 664</u>
Summa eget kapital		<u>1 518 526</u>	<u>1 711 267</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	11 548 170	11 627 420
		<u>11 548 170</u>	<u>11 627 420</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 803	134 602
Skatteskulder		17 938	3 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	490 799	417 458
		<u>632 540</u>	<u>555 598</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 699 236</u>	<u>13 894 285</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 572	140 304
Avskrivningar	401 886	311 981
	423 458	452 285
Erhållen ränta	184	248
Erlagd ränta	-214 497	-239 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-214 313	-239 416
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	24 223	12 047
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	76 941	-533 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 309	-308 554
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 893 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 893 153
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-79 250	-76 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 250	-76 500
Årets kassaflöde	231 059	-2 278 207
Likvida medel vid årets början	471 111	2 749 318
Likvida medel vid årets slut	702 170	471 111

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

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

8

Noter med 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 kr 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

8

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- KOMPONENT; Stomme	50 år
- KOMPONENT; Värmeväxlare	20 år
- KOMPONENT; Tappvattenstam/värmesystem	50 år
- KOMPONENT; Kodlås	5 år
- KOMPONENT; Fasad	40 år
- KOMPONENT; Fönster	40 år
- KOMPONENT; Torkskåp	5 år
- KOMPONENT; Tvättmaskiner	5 år

8

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 398 188	2 398 187
Debiterade tillval	-	1 000
Summa	2 398 188	2 399 187

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 064	90 664
Överlåtelseavgifter	17 750	11 118
Övriga intäkter	11 082	12 580
Försäkringsersättningar	4 618	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	490	1
Övernattningsslägenhet	20 300	10 800
Summa	130 304	125 163

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	-	813
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 076	1 656
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 111	3 182
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 638	7 990
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 284	3 419
VA & sanitet, installationer	7 702	7 345
Värme, installationer	12 341	-
Ventilation, installationer	11 194	-
El, installationer	6 442	8 864
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 050
Huskropp	-	1 570
Markytor	556	988
Vattenskador	23 105	41 056
Klottersanering	-	14 248
Skadedjur	8 738	-
Summa	101 187	93 181

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
VA & sanitet, installationer	98 167	-
Övriga installationer	-	77 750
Summa	98 167	77 750

8

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	295 540	289 416
Städning	-	7 681
OVK	-	49 343
Snöröjning	33 332	26 818
Serviceavtal	16 000	10 664
Förbrukningsinventarier	-	4 849
Förbrukningsmaterial	19 113	21 787
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 000	4 245
El	51 993	59 671
Uppvärmning	590 329	562 267
Vatten och avlopp	178 635	178 390
Avfallshantering	80 185	73 641
Fastighetsförsäkring	21 572	21 572
Systematiskt brandskyddsarbete	41 461	17 948
Kabel-TV	66 470	76 540
Internet	74 783	74 785
Summa	1 472 413	1 479 617

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 679	21 247
Frakter och transporter	399	-
Resekostnader	234	148
Kontorsmateriel och trycksaker	2 489	690
Tele och post	11 134	12 463
Förvaltningskostnader	128 166	121 132
Revision	16 063	15 000
Bankkostnader	4 122	4 347
Övriga externa tjänster	1 000	3 744
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 010	7 010
Övriga externa kostnader	1 830	4 911
Summa	179 126	190 692

)

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	110 750	107 040
Övriga arvoden	2 000	-
Summa	112 750	107 040
Sociala avgifter	32 791	29 585
Summa	145 541	136 625

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	331 292	241 386
Maskiner och inventarier	70 594	70 595
Summa	401 886	311 981

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	104	198
Ränteintäkter, skattekonto	80	50
Summa	184	248

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	214 497	239 604
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	60
Summa	214 497	239 664

Y

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	523 945	523 945
-Byggnadskomponenter	15 743 045	5 455 119
-Mark	364 097	364 097
-Pågående nyanläggningar	-	8 394 773
	16 631 087	14 737 934
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnadskomponenter	-	10 287 926
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-8 394 773
	-	1 893 153
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 631 087	16 631 087
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-523 945	-523 945
-Byggnadskomponenter	-2 999 463	-2 758 077
	-3 523 408	-3 282 022
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnadskomponenter	-331 292	-241 386
	-331 292	-241 386
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 854 700	-3 523 408
Redovisat värde	12 776 387	13 107 679
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	364 097	364 097
Byggnadskomponenter	12 412 290	12 743 582
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 200 000	31 400 000
Totalt taxeringsvärde	36 200 000	31 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 400 000</i>	<i>21 600 000</i>

8

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Installationer	588 632	588 632
	588 632	588 632
 Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	588 632	588 632
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-366 466	-295 871
	-366 466	-295 871
 Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-70 594	-70 595
	-70 594	-70 595
Utgående avskrivningar	-437 060	-366 466
Redovisat värde	151 572	222 166
-Maskiner och inventarier	151 572	222 166

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	21 572
Övriga förutbetalda kostnader	56 619	54 768
	56 619	76 340

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	6 727	2 656
Transaktionskonto, Handelsbanken	695 443	468 455
	702 170	471 111

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 548 170	11 627 420
Summa	11 548 170	11 627 420

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	-	699 920	-	699 920	0
Handelsbanken	3,19 %	180601	990 000	-	-	990 000
Handelsbanken	0,95 %	170227	-	699 920	29 250	670 670
SBAB	2,78 %	190215	3 500 000	-	-	3 500 000
Handelsbanken	0,91 %	180901	2 987 500	-	50 000	2 937 500
Handelsbanken	1,49 %	200430	3 450 000	-	-	3 450 000
			11 627 420	699 920	779 170	11 548 170

8

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	145 548	140 356
Upplupna räntekostnader	23 348	22 753
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	205 257	142 876
Upplupna driftskostnader	92 657	85 592
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 989	9 881
	490 799	417 458

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 770 000	11 770 000
Summa ställda säkerheter	11 770 000	11 770 000

Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Summa eventualförpliktelser	-	-

8

Underskrifter

Malmö 2017-03-26



Karin Persson
Ordförande



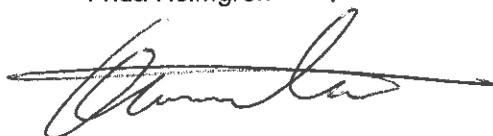
Kaj Möller



Frida Holmgren

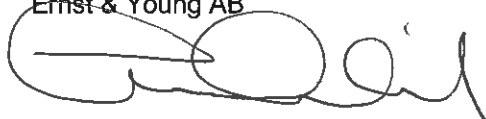


Joakim Lindberg



Ola Forsmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-26
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cirkeln org.nr 746000-1782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cirkeln för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Cirkeln för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, 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 resultat 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 resultat 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 resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/3 2017

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

