

Brf Cirkeln

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1938-04-14.

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	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Tobias Malm	Ledamot	2024
Frans Nilsson	Ledamot	2023
Rebecka Ryberg Welanders	Ledamot	2023
Oskar Löfgren	Ledamot	2023
Ingrid Winblad	Ledamot	2024
Clara Kjällman	Avgått 230117	

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hansson	Suppleant	2023
Channa Grotjohann	Suppleant	2023
Oskar Nilsen	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Klara Segerman-Nielsen
Emily Piatt
Elsa Schröder

Firmateckning

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



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 11 A-C i Malmö.

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

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

Bredablick Förvaltning

Bengtibus

Telenor

Bredband2

Fortum

E.ON

Sanerings Companiet

Bengtssons Tvättmaskinservice

Bäckström Sweden

Brandservice Örestad Brandtjänst

Brunata

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal tvättmaskiner

Driftsövervakning fjärrvärme

Service brandsläckare

Avläsning el IMD

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 851 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 601 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022, samt extra föreningsstämma 19 januari 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

En extrastämma hölls i januari för att göra fyllnadsval till styrelsen.

Relining av badrumsavlopp förbereddes. Offerter togs in och kontrakt skrevs, byggstart planerades till början av 2023.

Taket besiktigades, omläggning om några år.

Räddningstjänst Syd gjorde en tillsyn av fastigheten vilket resulterade i åtgärder som stärkte brandsäkerheten.

Vattenmätarna byttes ut av VA SYD till fjärravlästa.

Nytt elavtal med Fortum ingicks, ett portföljavtal med en blandning av rörligt och fast pris med tillägg av miljöel från vindkraft.

Möjligheten att spara energi sågs över.

Två av föreningens lån slogs samman och flyttades till bank med förmånligast ränta.

Kostnad för kommande relining och kraftiga prisökningar inom olika områden ledde till höjning av månadsavgiften från jan 2023.

Föreningen fick ett konstverk av avlidne konstnären och f.d. medlemmen Magnus Wijkström.

Planering av extrastämma 2023 för att uppdatera stadgarna enl. ändringar i Bostadsrättslagen.

Kommande underhåll:

Renovering av tak, gård och gårdsfasad, målning av trapphus.

Underhåll och andra händelser

	År
Gemensam el installeras	2021
Målning innergårdsportar	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
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

<u>År</u>	
2021	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Energideklaration
2017	Nya stadgar
2016	Obligatorisk bredbandsavgift
2016	Nya ordningsregler
2015	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
2010	Nya stadgar
2009	Energideklaration
2009	Hemsida
2008	Radonmätning

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 19 överlåtelse.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.
28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 136 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 2023 då avgifterna höjdes med 35 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 219	3 144	2 808	2 883
Resultat efter finansiella poster	318	157	434	428
Förändring av underhållsfond	601	73	111	109
Resultat efter fondförändringar	-283	406	323	319
Sparande kr / kvm	149	119	173	179
Soliditet %	23	21	19	15
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	631	607	607
Driftskostnad, kr / kvm	451	432	355	350
Energikostnad kr / kvm	280	246	179	184
Ränta, kr / kvm	22	20	25	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	26	25	30
Lån, kr / kvm	2 181	2 214	2 436	2 577
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Snittränta (%)	1,00	0,90	1,04	1,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster sedan 2021.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	157 085	945 201	1 540 051	157 047
Disposition enligt föreningsstämma			157 047	-157 047
Avsättning till underhållsfond		601 000	-601 001	
Årets resultat				318 070
Vid årets slut	157 085	1 546 201	1 096 097	318 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 697 098
Årets resultat före fondförändring	318 070
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-601 000
 Summa över/underskott	 1 414 167
 Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
 Att balansera i ny räkning	 1 414 167

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 820 121	2 751 360
Övriga rörelseintäkter	3	398 592	392 225
Summa rörelseintäkter		3 218 713	3 143 585
		3 218 713	3 143 585
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-30 851	-148 005
Planerat underhåll	5	-	-39 750
Driftskostnader	6	-1 965 156	-1 883 280
Övriga kostnader	7	-290 522	-368 311
Personalkostnader	8	-186 545	-138 508
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-333 281	-322 220
Summa rörelsekostnader		-2 806 355	-2 900 074
Rörelseresultat		412 358	243 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 156	214
Räntekostnader		-95 444	-86 678
Summa finansiella poster		-94 288	-86 464
Resultat efter finansiella poster		318 070	157 047
Resultat före skatt		318 070	157 047
Årets resultat		318 070	157 047

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	11 184 421	11 599 384
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	50 000	-
		11 234 421	11 599 384
Summa anläggningstillgångar		11 234 421	11 599 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 968	7 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	155 729	96 188
		248 697	103 491
Kassa och bank	12	2 369 623	1 614 316
Summa omsättningstillgångar		2 618 320	1 717 807
SUMMA TILLGÅNGAR		13 852 741	13 317 191

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 085	137 085
Reservfond		20 000	20 000
Underhållsfond		1 546 201	945 201
		<u>1 703 286</u>	<u>1 102 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 096 097	1 540 051
Årets resultat		318 070	157 047
		<u>1 414 167</u>	<u>1 697 098</u>
Summa eget kapital		<u>3 117 453</u>	<u>2 799 384</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 336 920	5 659 500
		<u>6 336 920</u>	<u>5 659 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 170 000	3 987 420
Leverantörsskulder		488 872	246 050
Skatteskulder		10 888	16 995
Övriga skulder		1 842	20 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	726 766	587 466
		<u>4 398 368</u>	<u>4 858 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 852 741</u>	<u>13 317 191</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	412 358	243 511
Avskrivningar	333 281	322 220
	745 639	565 731
Erhållen ränta	1 156	214
Erlagd ränta	-95 444	-86 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	651 351	479 267
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-145 206	-47 719
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	357 480	-106 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	863 625	325 364
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggningar	-50 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	81 682	-392 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 682	-392 075
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 847 420	5 560 000
Amortering av låneskulder	-3 987 420	-6 530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-970 000
Årets kassaflöde	755 307	-1 036 711
Likvida medel vid årets början	1 614 316	2 651 027
Likvida medel vid årets slut	2 369 623	1 614 316

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

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

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
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Cykelställ	10 år
Gemensam El	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 820 121	2 751 360
Summa	2 820 121	2 751 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	74 976	74 976
El	238 034	144 693
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	16 800	11 900
Överlåtelseavgifter	23 998	24 920
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 895	19 342
Övriga intäkter	13 889	12 939
Försäkringsersättningar	-	103 455
Summa	398 592	392 225

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 625	12 400
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 865
VA & sanitet, installationer	-	5 748
Värme, installationer	-	938
El, installationer	1 813	-
Övriga installationer	300	-
Huskropp	-	7 717
Vattenskador	-	114 337
Klottersanering	113	-
Summa	30 851	148 005

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ventilation, installationer	-	39 750
Summa	-	39 750

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	137 681	128 392
Teknisk förvaltning	315 000	315 000
Besiktningsskostnader	-	65 044
Snöröjning	-	1 138
Serviceavtal	16 240	12 485
Förbrukningsmaterial	6 958	11 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 560	7 040
El	329 854	216 675
Uppvärmning	632 977	626 832
Vatten och avlopp	256 680	229 620
Avfallshantering	67 833	90 654
Försäkringar	37 690	35 659
Systematiskt brandskyddsarbete	9 815	1 425
Kabel-TV	68 628	66 999
Bredband	75 240	75 239
Summa	1 965 156	1 883 280

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 990	3 899
Kontorsmaterial och trycksaker	1 049	1 749
Tele och post	7 208	7 468
Förvaltningskostnader	162 211	155 052
Revision	18 000	16 225
Jurist- och advokatkostnader	87 299	116 677
Bankkostnader	672	1 793
IT-tjänster	1 031	420
Övriga externa tjänster	-	50 700
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 510	11 440
Övriga externa kostnader	3 552	2 888
Summa	290 522	368 311

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	149 730	111 905
Summa	149 730	111 905
Sociala avgifter	36 815	26 603
Summa	186 545	138 508

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	328 037	316 976
Markanläggningar	5 244	5 244
Summa	333 281	322 220

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 675 400	16 266 989
-Mark	364 097	364 097
-Pågående nyanläggningar	-	16 336
-Markanläggning	52 438	52 438
	17 091 935	16 699 860
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-81 682	408 411
-Markanläggningar	-	-16 336
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	50 000	-
	-31 682	392 075
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 060 253	17 091 935
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 487 307	-5 170 331
-Markanläggningar	-5 244	-
	-5 492 551	-5 170 331
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-328 037	-316 976
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 244	-5 244
	-333 281	-322 220
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 825 832	-5 492 551
Redovisat värde	11 234 421	11 599 384
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 778 374	11 188 093
Mark	364 097	364 097
Markanläggningar	41 950	47 194
Pågående nyanläggningar	50 000	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 600 000	51 600 000
Lokaler	249 000	-
Totalt taxeringsvärde	55 849 000	51 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 249 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	108 250	52 498
Förutbetalda kostnader	47 479	43 690
Summa	155 729	96 188

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	7 163	11
Transaktionskonto Handelsbanken	2 362 460	1 614 305
Summa	2 369 623	1 614 316

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 170 000	3 987 420
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 336 920	5 659 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 506 920	9 646 920

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 506 920	9 646 920
Summa	9 506 920	9 646 920

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,07 %	2024-09-01	2 709 500	-	-50 000	2 659 500
Stadshypotek	0,70 %	Löst	2 507 500	-	-2 507 500	-
Stadshypotek	0,73 %	2023-04-30	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,60 %	Löst	1 429 920	-	-1 429 920	-
Stadshypotek	1,39 %	2025-02-25	-	3 847 420	-	3 847 420
Summa			9 646 920	3 847 420	-3 987 420	9 506 920

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	196 775	156 390
Upplupna räntekostnader	6 467	8 244
Förutbetalda intäkter	361 467	251 993
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 575
Upplupna driftskostnader	144 357	154 264
Summa	726 766	587 466

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 770 000	11 770 000
Summa ställda säkerheter	11 770 000	11 770 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Persson
Styrelseordförande

Tobias Malm

Frans Nilsson

Rebecka Ryberg Welander

Oskar Löfgren

Ingrid Winblad

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning Cirkeln

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 01:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64355B2CC2B53
APR 12 2023 01:53PM



Apr 11 2023 03:10PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2023 03:18PM	Karin Persson granskade dokumentet:
Apr 11 2023 03:18PM	 Karin Inger Margareta Persson signerade dokumentet
Apr 12 2023 12:50PM	Tobias Malm granskade dokumentet:
Apr 12 2023 12:50PM	 Jesper Tobias Malm signerade dokumentet
Apr 11 2023 05:35PM	Frans Nilsson granskade dokumentet:
Apr 11 2023 05:36PM	 Frans Peter Nilsson signerade dokumentet
Apr 11 2023 03:24PM	Rebecka Ryberg Welander granskade dokumentet:
Apr 11 2023 05:48PM	 REBECKA RYBERG WELANDER signerade dokumentet
Apr 11 2023 03:43PM	Oskar Löfgren granskade dokumentet:
Apr 11 2023 03:44PM	 OSKAR LÖFGREN signerade dokumentet
Apr 11 2023 04:20PM	Ingrid Winblad granskade dokumentet:
Apr 11 2023 04:21PM	 Ingrid Winblad signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:50PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:53PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:53PM	Dokumentet har signerats





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 2022.

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 2022 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 2022 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 *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 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Cirkeln revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 01:54PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64350AD106D78
APR 12 2023 01:54PM

Registrerade händelser

- | | |
|------------------------|---|
| Apr 11 2023
09:23AM | Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 11 2023
01:46PM | Karin Svensson granskade dokumentet: |
| Apr 12 2023
01:54PM |  KARIN SVENSSON signerade dokumentet |
| Apr 12 2023
01:54PM | Dokumentet har signerats |



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 ianspråk tas 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

