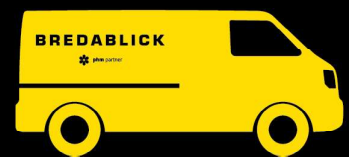


# Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Årsredovisning 2025

**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Org.nr: 746000-1782

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 10   |
| Balansräkning          | 11   |
| Kassaflödesanalys      | 13   |
| Noter                  | 14   |
| Underskrifter          | 19   |

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Cirkeln intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den \_\_/\_\_/2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen. \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_

Underskrift

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cirkeln, 746000-1782, med säte i Malmö Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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 ekonomiska plan registrerades 1938-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

|            |                          |      |
|------------|--------------------------|------|
| Ordförande | Karin Persson            | 2026 |
| Ledamot    | Fredrik Hansson          | 2027 |
| Ledamot    | Oskar Löfgren            | 2027 |
| Ledamot    | Rebecka Ryberg Welander  | 2026 |
| Ledamot    | Isabella Hammarstrand    | 2026 |
| Ledamot    | Axel Zetterman           | 2027 |
| Ledamot    | Josefin Ekelund          | 2027 |
| Suppleant  | Paula Bustos Castro      | 2026 |
| Suppleant  | Ebba Lindgren Hermansson | 2026 |
| Suppleant  | Amelie Malmgren          | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämma**

#### **Revisorer**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Auktoriserad revisor | Karin Svensson |
|                      | Ernst & Young  |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Maria E Harrysson och Daniel Hellström



### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Cirkeln 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 88 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Brobygatan 1 A-C, Hässleholmsgatan 4, Nobelvägen 87, Osbygatan 9 och 11 A-C.

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

### Lägenhetsfördelning

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

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 2 767 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 4 380 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 4 380 | kvm |
| Total lokalarea:          | 52    | kvm |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-17.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.



### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                        | Leverantör                       |
|------------------------------|----------------------------------|
| Teknisk förvaltning          | Bengt i Hus                      |
| Kabel-TV                     | Telenor                          |
| Bredband                     | Bredband 2                       |
| Avfallshantering             | PreZero                          |
| Elavtal avseende volym       | Fortum                           |
| Fjärrvärme                   | E.ON                             |
| Mätning El                   | Brunata                          |
| Driftsövervakning värme      | Bäckström Sweden                 |
| Serviceavtal klottersanering | Saneringscompaniet               |
| Service brandsläckare        | Brandservice Örestad Brandtjänst |
| Serviceavtal tvättmaskiner   | Bengtssons tvättmaskinsservice   |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 539 kr (220 561 kr 2024) och planerat underhåll för 2 408 652 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 613 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 137 kr per kvm.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 626 000 kr, detta motsvarar 143 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

| Tidigare utfört underhåll                                                                                        | År         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ommålning gemensamma utrymmen                                                                                    | 2025       |
| Relining av badrumsavloppet                                                                                      | 2023       |
| Utökad brandsäkerhet: genomlysta skyltar på vind, fler brandvarnare källare, 2022 säkerhetsdörr i 2022 portgång. |            |
| 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                                                                                                | 2010-20011 |
| Övernattningslägenhet                                                                                            | 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

|                                        | År   |
|----------------------------------------|------|
| Nya stadgar. Uppdaterade ordningregler | 2023 |
| Ny underhållsplan                      | 2023 |
| OVK, Obligatorisk ventilationskontroll | 2021 |
| Energideklaration                      | 2019 |
| Nya stadgar                            | 2017 |
| Obligatorisk bredbandsavgift           | 2016 |
| Nya ordningsregler                     | 2016 |
| OVK, Obligatorisk ventilationskontroll | 2015 |
| Nya stadgar                            | 2010 |
| Energideklaration                      | 2009 |
| Hemsida                                | 2009 |
| Radonmätning                           | 2008 |

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 129 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 130 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                    | 2025    | 2024  | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------|---------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                            | 4 421   | 4 662 | 4 367 | 3 219 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 1 530 | 1 151 | 618   | 318   |
| Förändring av underhållsfond, tkr                  | -1 796  | 625   | 511   | 601   |
| Resultat efter fondförändringar, tkr               | 265     | 827   | 107   | -283  |
| Sparande kr/kvm                                    | 270     | 329   | 235   | 149   |
| Soliditet, (%)                                     | 17      | 23    | 18    | 23    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt          | 948     | 943   | 948   | 706   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94      | 89    | 95    | 96    |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                | 931     | 913   | 874   | 647   |
| Driftkostnad kr/kvm                                | 492     | 467   | 490   | 451   |
| Energikostnad kr/kvm                               | 310     | 295   | 313   | 280   |
| Ränta kr/kvm                                       | 120     | 107   | 69    | 22    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm              | 137     | 142   | 141   | 138   |
| Skuldsättning kr/kvm                               | 3 278   | 3 398 | 3 505 | 2 181 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 3 355   | 3 422 | 3 505 | 2 181 |
| Räntekänslighet (%)                                | 4       | 4     | 4     | 3     |
| Snittränta, (%)                                    | 3.66    | 3.13  | 1.98  | 1     |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

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

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att höja avgifterna.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat     |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Vid årets början                   | 137 085         | 2 682 576      | 895 942             | 1 150 577          |
| Reservfond                         | 20 000          |                |                     |                    |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | 1 150 577           | -1 150 577         |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 613 000        | -613 000            |                    |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                 | -2 408 652     | 2 408 652           |                    |
| Balanseras i ny räkning            |                 |                |                     |                    |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 1 530 240        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>157 085</b>  | <b>886 924</b> | <b>3 842 171</b>    | <b>- 1 530 240</b> |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                        | 2 046 519        |
| Årets resultat före fondförändring                         | - 1 530 240      |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 613 000        |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 2 408 652        |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>2 311 931</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 2 311 931        |
| <b>Totalt</b>           | <b>2 311 931</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 077 468

3 998 155

Övriga rörelseintäkter

3

343 986

663 365

**Summa rörelseintäkter**

**4 421 454**

**4 661 520**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-25 539

-220 561

Planerat underhåll

5

-2 408 652

0

Driftskostnader

6

-2 206 764

-2 051 117

Övriga kostnader

7

-233 040

-291 683

Personalkostnader

8

-230 758

-193 732

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-330 327

-330 327

**Summa rörelsekostnader**

**-5 435 080**

**-3 087 420**

**RÖRELSERESULTAT**

**-1 013 626**

**1 574 100**

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

21 788

46 230

Räntekostnader

-538 402

-469 753

**Summa finansiella poster**

**-516 614**

**-423 523**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-1 530 240**

**1 150 577**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-1 530 240**

**1 150 577**

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 530 240**

**1 150 577**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |         |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 10 , 11 | 17 233 237        | 17 563 564        |
| Pågående nyanläggningar                       |         | 108 338           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |         | <b>17 341 575</b> | <b>17 563 564</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>17 341 575</b> | <b>17 563 564</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |         |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |         | 58 961            | 66 419            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12      | 173 827           | 122 184           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |         | <b>232 788</b>    | <b>188 603</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 13      | 1 854 139         | 3 466 267         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |         | <b>1 854 139</b>  | <b>3 466 267</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>2 086 927</b>  | <b>3 654 870</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |         | <b>19 428 502</b> | <b>21 218 434</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Reservfond                                                  |         | 20 000            | 20 000            |
| Medlemsinsatser                                             |         | 137 085           | 137 085           |
| Underhållsfond                                              |         | 886 924           | 2 682 576         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>1 044 009</b>  | <b>2 839 661</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | 3 842 171         | 895 942           |
| Årets resultat                                              |         | -1 530 240        | 1 150 577         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>2 311 931</b>  | <b>2 046 519</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>3 355 940</b>  | <b>4 886 180</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 14 , 15 | 8 947 420         | 8 530 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>8 947 420</b>  | <b>8 530 000</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>8 947 420</b>  | <b>8 530 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14 , 15 | 5 749 500         | 6 456 920         |
| Leverantörsskulder                                          |         | 167 135           | 521 629           |
| Skatteskulder                                               |         | 12 027            | 19 000            |
| Övriga skulder                                              |         | -7 323            | -5 812            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16      | 1 203 803         | 810 517           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>7 125 142</b>  | <b>7 802 254</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>7 125 142</b>  | <b>7 802 254</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>19 428 502</b> | <b>21 218 434</b> |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -1 013 626               | 1 574 100                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 330 327                  | 330 327                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>-683 299</b>          | <b>1 904 427</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 21 788                   | 46 230                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -538 402                 | -469 753                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-1 199 913</b>        | <b>1 480 904</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     |     | -44 185                  | 136 427                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                        |     | 30 308                   | -93 665                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-1 213 790</b>        | <b>1 523 666</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -108 338                 |                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-108 338</b>          |                          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        |     | 6 166 920                | 2 572 000                |
| Amortering av låneskulder                                                           |     | -6 456 920               | -2 862 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-290 000</b>          | <b>-290 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-1 612 128</b>        | <b>1 233 666</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>3 466 266</b>         | <b>2 232 600</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>1 854 139</b>         | <b>3 466 266</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **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.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Stomme                     | 50                          |
| Värmeväxlare               | 20                          |
| Tappvattenstam/värmesystem | 50                          |
| Fasad                      | 40                          |
| Fönster                    | 40                          |
| Cykelställ                 | 10                          |
| Gemensam el                | 40                          |



## Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Relining

25

### Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 4 077 468        | 3 998 155        |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>4 077 468</b> | <b>3 998 155</b> |

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter            | 51 727         | 46 465         |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal | 21 190         | 19 930         |
| Vatten och energi                       | 240            | 0              |
| El                                      | 170 692        | 87 110         |
| Försäkringersättningar                  | 0              | 46 800         |
| Överlåtelseavgifter                     | 14 589         | 14 210         |
| Övriga intäkter                         | 10 571         | 373 853        |
| Kommunikation                           | 74 977         | 74 997         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>    | <b>343 986</b> | <b>663 365</b> |

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, intäkter från Kronofogden avseende saneringskostnader.

### Not 4. Reparationer

|                                      | 2025          | 2024           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                         | 13 626        | 0              |
| Huskropp                             | 2 864         | 0              |
| Reparation bostäder                  | 0             | 42 935         |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 9 049         | 44 808         |
| VA & sanitet, installationer         | 0             | 132 818        |
| <b>Totalt reparationer</b>           | <b>25 539</b> | <b>220 561</b> |

### Not 5. Planerat underhåll

|                                  | 2025             | 2024     |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen      | 2 400 174        | 0        |
| Värme, installationer            | 8 478            | 0        |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>2 408 652</b> | <b>0</b> |



## Not 6. Driftskostnader

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 292 524          | 265 698          |
| Uppvärmning                        | 752 045          | 724 565          |
| Vatten och avlopp                  | 344 503          | 316 425          |
| Avfallshantering                   | 47 409           | 49 656           |
| Teknisk förvaltning                | 329 594          | 310 711          |
| Serviceavtal                       | 27 876           | 10 952           |
| Besiktningsskostnader              | 1 491            | 3 695            |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 10 704           | 0                |
| Snöröjning                         | 0                | 1 050            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 11 801           | 3 093            |
| Bredband                           | 75 240           | 75 240           |
| Kabel-TV                           | 93 268           | 79 128           |
| Försäkringar                       | 52 655           | 48 740           |
| Förbrukningsmaterial               | 13 522           | 16 235           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 154 132          | 145 930          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>2 206 764</b> | <b>2 051 117</b> |

## Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 11 440         | 9 440          |
| Förvaltningskostnader                            | 175 058        | 171 155        |
| Revision                                         | 24 050         | 24 100         |
| Tele och post                                    | 10 733         | 6 589          |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 717            | 71 145         |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0              | 1 010          |
| Bankkostnader                                    | 1 340          | 1 665          |
| IT-tjänster                                      | 7 272          | 2 640          |
| Övriga externa kostnader                         | 800            | 1 439          |
| Kostnader av engångskaraktär                     | 1 630          | 2 500          |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>233 040</b> | <b>291 683</b> |

## Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala kostnader               | 48 478         | 33 292         |
| Styrelsearvode                  | 182 280        | 160 440        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>230 758</b> | <b>193 732</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader                                          | 325 084        | 325 084        |
| Markanläggningar                                   | 5 243          | 5 243          |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>330 327</b> | <b>330 327</b> |

## Not 10. Ställda säkerheter

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 490 000        | 15 490 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>15 490 000</b> | <b>15 490 000</b> |



| Not 11. Byggnader och mark                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 23 633 519        | 23 633 519        |
| Mark                                                        | 364 097           | 364 097           |
| Markanläggningar                                            | 52 438            | 52 438            |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning                   | 108 338           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>24 158 392</b> | <b>24 050 054</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                   |                   |
| Byggnader                                                   | - 6 465 516       | - 6 140 432       |
| Markanläggningar                                            | - 20 974          | - 15 731          |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 325 084         | - 325 084         |
| Årets avskrivning på markanläggningar                       | - 5 243           | - 5 243           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-6 816 817</b> | <b>-6 486 490</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>17 341 575</b> | <b>17 563 564</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 16 842 919        | 17 168 003        |
| Mark                                                        | 364 097           | 364 097           |
| Markanläggningar                                            | 26 221            | 31 464            |
| Pågående nyanläggningar                                     | 108 338           | 0                 |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 45 242 000        | 35 249 000        |
| Taxeringsvärde mark                                         | 18 400 000        | 20 600 000        |
|                                                             | <b>63 642 000</b> | <b>55 849 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Bostäder                                                    | 63 400 000        | 55 600 000        |
| Lokaler                                                     | 242 000           | 249 000           |
|                                                             | <b>63 642 000</b> | <b>55 849 000</b> |
| <b>Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Upplupna intäkter                                           | 13 434            | 29 470            |
| Förutbetalda kostnader                                      | 95 111            | 92 714            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>108 545</b>    | <b>122 184</b>    |
| <b>Not 13. Kassa och bank</b>                               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Kassa                                                       | 0                 | -208              |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 1 290 035         | 2 452 370         |
| Placeringskonto SBAB                                        | 564 104           | 1 014 104         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>1 854 139</b>  | <b>3 466 266</b>  |
| <b>Not 14. Förfall fastighetslån</b>                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      | 5 749 500         | 6 456 920         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           | 8 947 420         | 8 530 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>14 696 920</b> | <b>14 986 920</b> |



## Not 15. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                       | 2026-04-24               | 4,04 %                  | 3 000 000            | 3 000 000            |
| SBAB                                           | 2027-07-14               | 4,26 %                  | 5 700 000            | 5 820 000            |
| Handelsbanken                                  | Löst                     | 3,16 %                  | 0                    | 2 559 500            |
| Swedbank                                       | Löst                     | 1,39 %                  | 0                    | 3 607 420            |
| SBAB                                           | 2028-03-15               | 2,93 %                  | 3 487 420            | 0                    |
| Handelsbanken*                                 | 2026-09-01               | 2,45 %                  | 2 509 500            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>14 696 920</b>    | <b>14 986 920</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -5 749 500           | -6 456 920           |
|                                                |                          |                         | <b>8 947 420</b>     | <b>8 530 000</b>     |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

| Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 239 552          | 206 824        |
| Upplupna räntekostnader                              | 16 234           | 18 268         |
| Förutbetalda intäkter                                | 381 995          | 359 053        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 24 150           | 23 100         |
| Upplupna kostnader                                   | 541 871          | 203 272        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 203 802</b> | <b>810 517</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Karin Persson  
Ordförande

---

Fredrik Hansson  
Ledamot

---

Oskar Löfgren  
Ledamot

---

Rebecka Ryberg Welander  
Ledamot

---

Isabella Hammarstrand  
Ledamot

---

Axel Zetterman  
Ledamot

---

Josefin Ekelund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young  
Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 19:21

**SENT BY OWNER:**

Jonna Odén • 09.04.2026 14:46

**DOCUMENT ID:**

rJGqymBnbG

**ENVELOPE ID:**

r1W9ymHnZg-rJGqymBnbG

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Cirkeln.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

607a4945ddd3bd0c207ff341b2b096bb3399b956c7a826  
84530fa61563b8f2380b58c512d25a1572a55accb47caf  
2d4712e2ce369877527c67116c7d9062c3ad

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| JAN FREDRIK HANSSON            |  Signed   | 09.04.2026 15:02 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/07/16) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 15:01 | Low    |                                  |
| Karin Inger Margareta Persson  |  Signed   | 09.04.2026 15:15 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1952/04/28) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 14:59 | Low    |                                  |
| JOSEFIN EMILIA EKELUND         |  Signed   | 09.04.2026 15:49 | eID    | Swedish BankID (DOB: 2000/05/27) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 15:48 | Low    |                                  |
| ANNA Isabella Hammarstrand     |  Signed   | 09.04.2026 16:12 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/08/21) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 15:57 | Low    |                                  |
| GUNNEL REBECKA RYBERG WELANDER |  Signed   | 09.04.2026 18:19 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/08/25) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 18:18 | Low    |                                  |
| AXEL DEMAL RUNE ZETTERMAN      |  Signed | 09.04.2026 19:00 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1996/11/03) |
|                                | Authenticated                                                                              | 09.04.2026 18:59 | Low    |                                  |
| OSKAR MATTIAS LÖFGREN          |  Signed | 10.04.2026 12:30 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/11/09) |
|                                | Authenticated                                                                              | 10.04.2026 12:30 | Low    |                                  |
| KARIN SVENSSON                 |  Signed | 13.04.2026 19:21 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) |
|                                | Authenticated                                                                              | 13.04.2026 19:18 | Low    |                                  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## 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 2025.

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 2025 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. Risker 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.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 2025 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 revisionssed 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



**Brf Cirkeln Revisionsberättelse.pdf**

(110484 byte)  
SHA-512: 568823406d9524d5efc0fe60c9d07ac6831d5  
d879386e835ce9bfa597230e8416007d92a8259435fd6  
1f0753a8fe2cd6d1631b32e19d5ac318ad6b2a9e691b2

## Underskrifter

2026-04-13 19:21:24 (CET)



**Karin Svensson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
49b21e871366503b725f0afef3ac2ed302ce36f79fc4a5af1a8d07490806500aab2615fb74d09628826449213372719cb2d32b1e2bb1ad966ac701cbafa151  
e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

