

Brf Cirkeln

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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 2023-05-15 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.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karin Persson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Tobias Malm	Ledamot	2024
Rebecka Ryberg Welander	Ledamot	2024
Fredrik Hansson	Ledamot	2024
Oskar Löfgren	Ledamot	2024
Ingrid Winblad	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Channa Grotjohann	Suppleant	2024
Oskar Nilsen	Suppleant	2024
Elsa Shröder	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Emily Piatt
Maria Bellinger

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 290 434 kr och planerat underhåll för 101 625 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 2023 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 613 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 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 långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 191 000 kr för 2023, detta motsvarar 273 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023, samt extra föreningsstämma 28 mars 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Relining av badrumsavloppet gjordes under året.

Ett nytt lån togs för att finansiera reliningen.

Föreningen fick del av elstöd som regeringen beslutat om.

Nya stadgar röstades igenom på en extra stämma och på ordinarie stämma. Ändringar som gjorts i bostadsrättslagen infördes i stadgarna.

Ordningsreglerna uppdaterades på stämman.

Kommande underhåll: Renovering av tak, gård och gårdsfasad, målning av trapphus.

Underhåll och andra händelser	Ar
Relining av badrumsavloppet	2023
Utökad brandsäkerhet: genomlysta skyltar på vind, fler brandvarnare källare, säkerhetsdörr i portgång.	2022
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>Ar</u>
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

Överlåtelser

Under 2023 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 13 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 22-12-31: 8 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 135 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 132 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 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 367	3 219	3 144	2 808
Resultat efter finansiella poster	618	318	157	434
Förändring av underhållsfond	511	601	73	111
Resultat efter fondförändringar	107	-283	406	323
Sparande kr / kvm	235	149	119	173
Soliditet (%)	18	23	21	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	948	706	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	96	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	874	647	631	607
Driftskostnad, kr / kvm	490	451	432	355
Energikostnad, kr / kvm	313	280	246	179
Ränta, kr / kvm	69	22	20	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	141	138	26	25
Lån, kr / kvm	3 505	2 181	2 214	2 436
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	3 505	2 181	-	-
Räntekänslighet (%)	4	3	-	-
Snittränta (%)	1,98	1,00	0,90	1,04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 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.

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	1 546 201	1 096 097	318 070
Disposition enligt föreningsstämma			318 070	-318 070
Avsättning till underhållsfond		613 000	-613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 625	101 625	
Årets resultat				618 150
Vid årets slut	157 085	2 057 576	902 792	618 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 414 167
Årets resultat före fondförändring	618 150
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 625
Summa över/underskott	1 520 942
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	1 520 942

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 807 180	2 820 121
Övriga rörelseintäkter	3	559 896	398 592
Summa rörelseintäkter		4 367 076	3 218 713
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-290 434	-30 851
Planerat underhåll	5	-101 625	-
Driftskostnader	6	-2 136 048	-1 965 156
Övriga kostnader	7	-450 934	-290 522
Personalkostnader	8	-181 953	-186 545
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-330 331	-333 281
Summa rörelsekostnader		-3 491 325	-2 806 355
Rörelseresultat		875 751	412 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 534	1 156
Räntekostnader		-302 135	-95 444
Summa finansiella poster		-257 601	-94 288
Resultat efter finansiella poster		618 150	318 070
Resultat före skatt		618 150	318 070
Årets resultat		618 150	318 070

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	17 893 891	11 184 421
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	50 000
		<u>17 893 891</u>	<u>11 234 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 893 891</u>	<u>11 234 421</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		192 238	92 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 956	155 729
		<u>335 194</u>	<u>248 697</u>
Kassa och bank	12	2 232 600	2 369 623
Summa omsättningstillgångar		<u>2 567 794</u>	<u>2 618 320</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 461 685</u>	<u>13 852 741</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		2 057 576	1 546 201
		<u>2 214 661</u>	<u>1 703 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		902 792	1 096 097
Årets resultat		618 150	318 070
		<u>1 520 942</u>	<u>1 414 167</u>
Summa eget kapital		<u>3 735 603</u>	<u>3 117 453</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 427 420	6 336 920
		<u>12 427 420</u>	<u>6 336 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 849 500	3 170 000
Leverantörsskulder		312 103	488 872
Skatteskulder		15 525	10 888
Övriga skulder		-	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 121 534	726 766
		<u>4 298 662</u>	<u>4 398 368</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 461 685</u>	<u>13 852 741</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	875 751	412 358
Avskrivningar	330 331	333 281
	1 206 082	745 639
Erhållen ränta	44 534	1 156
Erlagd ränta	-302 135	-95 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	948 481	651 351
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-86 497	-145 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	220 794	357 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 082 778	863 625
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggningar	-	-50 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 989 801	81 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 989 801	31 682
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 000 000	3 847 420
Amortering av låneskulder	-3 230 000	-3 987 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 770 000	-140 000
Årets kassaflöde	-137 023	755 307
Likvida medel vid årets början	2 369 623	1 614 316
Likvida medel vid årets slut	2 232 600	2 369 623

(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 EI	40 år
Relining	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 807 180	2 820 121
Summa	3 807 180	2 820 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	74 976	74 976
El	234 738	238 034
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 900	16 800
Överlåtelseavgifter	8 981	23 998
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 505	30 895
Övriga intäkter	99 934	13 889
Försäkringsersättningar	79 862	-
Summa	559 896	398 592

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 elstöd för 92 662 kr.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 726	28 625
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 408	-
VA & sanitet, installationer	10 787	-
El, installationer	-	1 813
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 850	-
Övriga installationer	-	300
Huskropp	3 844	-
Vattenskador	247 819	-
Klottersanering	-	113
Summa	290 434	30 851

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	46 225	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 125	-
Övriga installationer	22 275	-
Summa	101 625	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	142 322	137 681
Teknisk förvaltning	321 000	315 000
Serviceavtal	20 526	16 240
Förbrukningsmaterial	6 276	6 958
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 444	10 560
El	327 152	329 854
Uppvärmning	740 826	632 977
Vatten och avlopp	297 223	256 680
Avfallshantering	74 963	67 833
Försäkringar	42 383	37 690
Systematiskt brandskyddsarbete	1 753	9 815
Kabel-TV	74 940	68 628
Bredband	75 240	75 240
Summa	2 136 048	1 965 156

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 100	1 990
Kontorsmaterial och trycksaker	1 048	1 049
Tele och post	7 897	7 208
Förvaltningskostnader	155 093	162 211
Revision	23 300	18 000
Jurist- och advokatkostnader	105 478	87 299
Bankkostnader	1 295	672
Stämpelskatt	76 025	-
IT-tjänster	540	1 031
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 630	7 510
Övriga externa kostnader	1 999	3 552
Kostnader av engångskaraktär	55 529	-
Summa	450 934	290 522

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	147 000	149 730
Summa	147 000	149 730
Sociala avgifter	34 953	36 815
Summa	181 953	186 545

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	325 088	328 037
Markanläggningar	5 243	5 244
Summa	330 331	333 281

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 593 718	16 675 400
-Mark	364 097	364 097
-Pågående nyanläggningar	50 000	
-Markanläggning	52 438	52 438
	<u>17 060 253</u>	<u>17 091 935</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	7 039 801	-81 682
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-50 000	50 000
	<u>6 989 801</u>	<u>-31 682</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	24 050 054	17 060 253
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 815 344	-5 487 307
-Markanläggningar	-10 488	-5 244
	<u>-5 825 832</u>	<u>-5 492 551</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-325 088	-328 037
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 243	-5 244
	<u>-330 331</u>	<u>-333 281</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 156 163	-5 825 832
 Redovisat värde	17 893 891	11 234 421
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 493 087	10 778 374
Mark	364 097	364 097
Markanläggningar	36 707	41 950
Pågående nyanläggningar	-	50 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
Lokaler	249 000	249 000
Totalt taxeringsvärde	55 849 000	55 849 000
<i>Varav byggnader</i>	35 249 000	35 249 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	91 868	108 250
Förutbetalda kostnader	51 088	47 479
Summa	142 956	155 729

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 613	7 163
Transaktionskonto Handelsbanken	2 230 987	2 362 460
Summa	2 232 600	2 369 623

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 849 500	3 170 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 427 420	6 336 920
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	15 276 920	9 506 920

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	15 276 920	9 506 920
Summa	15 276 920	9 506 920

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,07 %	2024-09-01	2 659 500	-	-50 000	2 609 500
SBAB	4,26 %	2027-07-14	-	6 000 000	-60 000	5 940 000
Stadshypotek	0,73 %	Löst	3 000 000	-	-3 000 000	-
Swedbank	1,39 %	2025-02-25	3 847 420	-	-120 000	3 727 420
Swedbank	4,04 %	2026-04-24	-	3 000 000	-	3 000 000
Summa			9 506 920	9 000 000	-3 230 000	15 276 920

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 187	196 775
Upplupna räntekostnader	13 869	6 467
Förutbetalda intäkter	349 518	361 467
Upplupna revisionsarvoden	21 000	17 700
Upplupna driftskostnader	543 960	144 357
Summa	1 121 534	726 766

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 490 000	11 770 000
Summa ställda säkerheter	15 490 000	11 770 000

Underskrifter

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

Karin Persson
Styrelseordförande

Tobias Malm

Rebecka Ryberg Welander

Fredrik Hansson

Oskar Löfgren

Ingrid Winblad

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Cirkeln årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 19 2024 09:27AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65F302F5BF170

MAR 19 2024 09:27AM

Mar 14 2024 03:02PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 18 2024 03:53PM	Karin Persson granskade dokumentet:
Mar 18 2024 05:09PM	 Karin Inger Margareta Persson signerade dokumentet
Mar 15 2024 12:02AM	Rebecka Ryberg Welander granskade dokumentet:
Mar 15 2024 12:03AM	 REBECKA RYBERG WELANDER signerade dokumentet
Mar 16 2024 10:19AM	Tobias Malm granskade dokumentet:
Mar 16 2024 10:20AM	 Jesper Tobias Malm signerade dokumentet
Mar 18 2024 06:58PM	Fredrik Hansson granskade dokumentet:
Mar 18 2024 06:58PM	 FREDRIK HANSSON signerade dokumentet
Mar 17 2024 09:13AM	Oskar Löfgren granskade dokumentet:
Mar 17 2024 09:14AM	 OSKAR LÖFGREN signerade dokumentet
Mar 16 2024 09:16AM	Ingrid Winblad granskade dokumentet:
Mar 16 2024 09:17AM	 Ingrid Winblad signerade dokumentet
Mar 19 2024 09:10AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 19 2024 09:27AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 19 2024 09:27AM	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 2023.

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 2023 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 2023 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


RB Cirkeln

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 19 2024 09:34AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
65F1AF6312310
MAR 19 2024 09:34AM

Registrerade händelser

Mar 13 2024 02:52PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 19 2024 09:10AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Mar 19 2024 09:34AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 19 2024 09:34AM	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 ianspråkta 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



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

