

Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Cirkeln
746000-1782
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirkeln, 746000-1782, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Karin Persson	Ordförande	2020
Kaj Möller	Ledamot	2020
Sara Berg	Ledamot	2021
Joakim Lindberg	Ledamot	2021
Ola Forsmark	Ledamot	2020
Martin Källström	Avgått	
Styrelsesuppleanter		
Kim Bergkvist	Suppleant	2020
Kristoffer Mattisson	Suppleant	2020
Channa Grotjohann	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Martin Kvist		2020
Catarina Ek		2020

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 Osbygatan 11 A-C i Malmö.

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	2 767 kvm
Total bostadsarea:	4 358 kvm

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

Bengtibus

Telenor

A3

E.ON

E.ON

Klottrets Fiende No 1

Bengtssons Tvättmaskinservice

Schneider Electric

Bäckström Sweden

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal värmecentral

Driftsövervakning fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 079 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 109 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 25 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

↳

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 6 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 134 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 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 883	2 731	2 603	2 529
Resultat efter finansiella poster	428	173	88	-193
Förändring av underhållsfond	109	109	32	-98
Resultat efter fondförändringar	319	64	56	-39
Soliditet %	15	16	12	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	607	578	567	550
Driftskostnad, kr / kvm	350	357	352	363
Ränta, kr / kvm	30	46	49	49
Lån, kr / kvm	2 577	2 609	2 629	2 650
Snittränta (%)	1,15	1,78	1,86	1,86

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

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

↳

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	651 951	797 707	173 455
Disposition enligt föreningsstämma			173 455	-173 455
Avsättning till underhållsfond		109 000	-109 000	
Årets resultat				428 361
Vid årets slut	157 085	760 951	862 162	428 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	971 162
Årets resultat före fondförändring	428 361
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-109 000
Summa över/underskott	1 290 523
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	1 290 523

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 645 521	2 519 537
Övriga rörelseintäkter	3	237 212	211 783
Summa rörelseintäkter		2 882 733	2 731 320
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-92 079	-30 759
Driftskostnader	5	-1 525 035	-1 554 046
Övriga kostnader	6	-187 610	-234 741
Personalkostnader	7	-168 175	-145 037
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-352 002	-391 564
Summa rörelsekostnader		-2 324 901	-2 356 147
Rörelseresultat		557 832	375 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter		137	202
Räntekostnader		-129 608	-201 920
Summa finansiella poster		-129 471	-201 718
Resultat efter finansiella poster		428 361	173 455
Resultat före skatt		428 361	173 455
Årets resultat		428 361	173 455

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 782 503	12 113 797
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	20 708
		<u>11 782 503</u>	<u>12 134 505</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 782 503</u>	<u>12 134 505</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 813
Övriga fordringar		9 019	9 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 748	44 039
		<u>51 767</u>	<u>55 876</u>
Kassa och bank	12	2 491 142	1 597 792
Summa omsättningstillgångar		<u>2 542 909</u>	<u>1 653 668</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 325 412</u>	<u>13 788 173</u>

↪

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		760 951	651 951
		<u>918 036</u>	<u>809 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		862 162	797 707
Årets resultat		428 361	173 455
		<u>1 290 523</u>	<u>971 162</u>
Summa eget kapital		<u>2 208 559</u>	<u>1 780 198</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 479 920	11 281 170
		<u>1 479 920</u>	<u>11 281 170</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 748 750	89 000
Leverantörsskulder		408 743	191 325
Skatteskulder		11 671	9 055
Övriga skulder		2 144	4 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	465 625	433 174
		<u>10 636 933</u>	<u>726 805</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 325 412</u>	<u>13 788 173</u>

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 832	375 235
Avskrivningar	352 002	391 564
	<u>909 834</u>	<u>766 799</u>
Erhållen ränta	137	202
Erlagd ränta	-129 608	-201 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>780 363</u>	<u>565 019</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 109	16 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	250 358	-182 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 034 830</u>	<u>399 707</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 447 500	1 602 170
Amortering av låneskulder	-3 589 000	-1 691 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-141 500</u>	<u>-89 000</u>
Årets kassaflöde	<u>893 330</u>	<u>310 707</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 597 791</u>	<u>1 287 085</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 491 121</u>	<u>1 597 792</u>

(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
Kodlås	5 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Torkskåp	Fullt avskrivna
Tvättmaskiner	Fullt avskrivna

C

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 645 521	2 519 537
Summa	2 645 521	2 519 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	74 976	74 976
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	22 800	16 900
Överlåtelseavgifter	13 856	12 410
Andrahandsuthyrningsavgifter	46 948	23 771
Övriga intäkter	13 536	83 226
Försäkringsersättningar	65 096	500
Summa	237 212	211 783

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 347	12 613
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 806	1 725
Värme, installationer	-	4 749
Ventilation, installationer	5 001	-
El, installationer	-	9 500
Övriga installationer	-	2 172
Brandskador	63 372	-
Klottersanering	1 553	-
Summa	92 079	30 759

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	121 176	108 600
Teknisk förvaltning	315 000	318 188
Besiktningkostnader	3 125	-
Snöröjning	1 300	2 419
Serviceavtal	23 412	17 361
Förbrukningsmaterial	12 334	6 889
Övriga utgifter för köpta tjänster	844	-
El	66 563	66 327
Uppvärmning	535 016	591 865
Vatten och avlopp	198 882	183 989
Avfallshantering	74 908	74 405
Försäkringar	30 593	28 372
Systematiskt brandskyddsarbete	2 229	2 330
Kabel-TV	65 981	63 783
Bredband	73 673	89 518
Summa	1 525 035	1 554 046

C

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 237	7 374
Kostnader för transportmedel	50	-
Kontorsmaterial och trycksaker	903	649
Tele och post	7 220	7 173
Förvaltningskostnader	141 315	125 521
Revision	15 625	16 025
Bankkostnader	2 995	1 277
IT-tjänster	466	-
Övriga externa tjänster	750	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 650	7 010
Övriga externa kostnader	2 399	69 712
Summa	187 610	234 741

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	130 200	113 750
Valberedning	-	3 000
Övriga arvoden	3 000	-
Utbildning	1 369	-
Summa	134 569	116 750
Sociala avgifter	33 606	28 287
Summa	168 175	145 037

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	331 294	331 294
Inventarier, maskiner och installationer	20 708	60 270
Summa	352 002	391 564

C

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 266 989	16 266 989
-Mark	364 097	364 097
	<u>16 631 086</u>	<u>16 631 086</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 631 086	16 631 086
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 517 290	-4 185 996
	<u>-4 517 290</u>	<u>-4 185 996</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-331 294	-331 294
	<u>-331 294</u>	<u>-331 294</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 848 584	-4 517 290
 Redovisat värde	11 782 503	12 113 797
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 418 406	11 749 700
Mark	364 097	364 097
 Taxeringsvärden		
Bostäder	51 600 000	36 200 000
Totalt taxeringsvärde	51 600 000	36 200 000
<i>Varav byggnader</i>	30 000 000	24 400 000

⌋

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>588 632</u>	<u>588 632</u>
	588 632	588 632
	588 632	588 632
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-567 924</u>	<u>-507 654</u>
	-567 924	-507 654
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-20 708</u>	<u>-60 270</u>
	-20 708	-60 270
Utgående avskrivningar	-588 632	-567 924
Redovisat värde	-	20 708

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>42 748</u>	<u>44 039</u>
Summa	42 748	44 039

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 031	4 010
Transaktionskonto Handelsbanken	<u>2 487 111</u>	<u>1 593 782</u>
Summa	2 491 142	1 597 792

⌂

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 748 750	89 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 479 920	356 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 925 170
Summa	11 228 670	11 370 170

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 228 670	11 370 170
Summa	11 228 670	11 370 170

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,84 %	2020-02-14	-	-	3 447 500	3 447 500
SBAB	2,78 %	Löst	3 500 000	-	-3 500 000	-
Stadshypotek	0,76 %	2020-08-31	2 840 250	-	-39 000	2 801 250
Stadshypotek	1,49 %	2020-04-30	3 450 000	-	-	3 450 000
Stadshypotek	1,30 %	2021-09-01	1 579 920	-	-50 000	1 529 920
Summa			11 370 170	-	-141 500	11 228 670

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 261	133 720
Upplupna räntekostnader	9 635	22 335
Förutbetalda intäkter	198 131	165 605
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	102 598	95 514
Summa	465 625	433 174

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 770 000	11 770 000
Summa ställda säkerheter	11 770 000	11 770 000

Underskrifter

Malmö, 2020 - 03-31



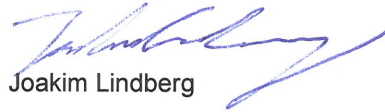
Karin Persson
Styrelseordförande



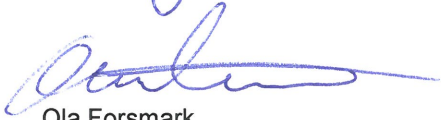
Kaj Möller



Sara Berg



Joakim Lindberg



Ola Forsmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-31
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 2019 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 revisionsssed 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 betydande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 31/3 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

