

Årsredovisning
för
Brf Cirkelhöjden
769630-9025

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Cirkelhöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2016-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Strykmåttet 4 byggdes 1947 och har värdeår 1947. Byggnadens totalyta är 3 193 kvm varav 3 063 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2 671. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2026-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av SFAB Fastighetsförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit flera hyresrätter till bostadsrätter.

Det stora renoveringarna gjordes året innan.

Ett par lgh fick parkettgolven felaktigt monterat och det är åtgärdat nu.

Lokalen på Cirkelvägen 14 blev bostadsrätt nr 49.

Säkerhetsdörrarna blev monterade och besiktigade. Upphandling skedde 2016.

Inga beslut angående renoveringar eller större förändringar har skett under år 2017.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd: Fasad

År 2016

Resterade 10 VA o AV stammar

År 2016

Trapphusen

År 2016

Delar av tak renoverade

År 2016

Planerad åtgärd: elstigar

År ej bestämt

Medlemsinformation

Fastigheten består av 49 st lägenheter varav 34 st brfer och 15 st hyresrätter. 33 st har upplåtits och 1 st är osåld. 5 st lägenheter har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 25 bostäder, 1 förråd, 4 st lokaler varav 1 st är outhyrd. Antal medlemmar var vid årets början 1 och vid årets slut 46.

I lokaler bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Ahlsson Nils-Henrik	18 m2	2019-02-28
Noga-Allservice AB	28 m2	2018-12-31
Entreprenör & Konsult Bengt Karlsson AB	45 m2	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tobias Törnqvist	Ordförande
Caj Broström	Kassör
Jonas Hellqvist	Sekreterare

Revisor har varit Bert Holmgren.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 35 038 000 kr varav 13 217 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 33 800 000 kr samt lokaler 1 238 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2015/16 (15 mån)
Nettoomsättning	2 252 799	31 777
Resultat efter fin. Poster	-2 406 945	-628 260
Soliditet	1	1

Första räkenskapsåret är förlängt 2015-10-08 – 2016-12-31.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 576 000	0	0	0	-628 260	947 740
Ökning av insatskapital	59 128 906	11 686 102				70 815 008
Reservering yttre fond			95 790	-95 790		0
Disposition av föregående års resultat:				-628 260	628 260	0
Årets resultat					-2 406 945	-2 406 945
Belopp vid årets utgång	60 704 906	11 686 102	95 790	-724 050	-2 406 945	69 355 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-628 260
Reservering fond yttre underhåll	-95 790
årets förlust	-2 406 945
	-3 130 995

behandlas så att	
till reservfond avsättes	95 790
i ny räkning överföres	-3 226 785
	-3 130 995

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Cirkelhöjden
Org.nr 769630-9025

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2015-10-08 -2016-12-31 (15 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 252 799	31 777
Summa rörelseintäkter		2 252 799	31 777
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 898 189	-173 152
Övriga externa kostnader	3	-508 189	-103 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 244 229	-207 372
Summa rörelsekostnader		-3 650 607	-484 500
Rörelseresultat		-1 397 808	-452 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		716	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 853	-175 627
Summa finansiella poster		-1 009 137	-175 537
Resultat efter finansiella poster		-2 406 945	-628 260
Resultat före skatt		-2 406 945	-628 260
Årets resultat		-2 406 945	-628 260

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	4	122 529 550	123 769 309
Inventarier, verktyg och installationer	5	60 351	43 951
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		642 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 232 326	123 813 260

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		123 282 326	123 863 260

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		18 725	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	90 686	52 391
Summa kortfristiga fordringar		109 411	52 391

Kassa och bank

Kassa och bank		1 248 652	1 199 778
Summa kassa och bank		1 248 652	1 199 778
Summa omsättningstillgångar		1 358 063	1 252 169

SUMMA TILLGÅNGAR

124 640 389

125 115 429

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 391 008	1 576 000
Fond för yttre underhåll		95 790	0
Summa bundet eget kapital		72 486 798	1 576 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-724 050	0
Årets resultat		-2 406 945	-628 260
Summa fritt eget kapital		-3 130 995	-628 260
Summa eget kapital		69 355 803	947 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	53 400 000	53 400 000
Summa långfristiga skulder		53 400 000	53 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 256	156 572
Övriga skulder		1 422 126	70 425 944
Förutbetalda avgifter och hyror		233 800	119 286
Upplupna kostnader	9	62 404	65 887
Summa kortfristiga skulder		1 884 586	70 767 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 640 389	125 115 429

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2015-10-08 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	837 300	5 496
Hysesintäkter bostäder	1 354 076	25 680
Hysesintäkter lokaler	48 830	0
Hysesintäkter p-plats	6 600	600
Deb. fastighetsskatt	4 286	0
Påminnelseavgift	1 740	0
Öres- och kronutjämning	-33	0
	2 252 799	31 776

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2015-10-08 -2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning grundavtal	136 088	0
Fastighetsskötsel grundavtal	0	596
Fastighetsskötsel extradeb	102 672	0
Snöröjning/sandning	8 439	0
Städning grundavtal	3 063	15 313
Städning extradebiteringar	1 440	0
Övr. besiktn./kontroller	0	25 000
Hysesrätt	73 107	0
Tvättstuga	7 860	19 305
Trapphus	59 450	0
Dörrar och lås	42 890	0
VA	30 380	0
Värme	2 450	0
El	85 393	0
Kabel-tv/bredband/porttele	6 075	0
Fönster	7 359	6 584
Balkonger	14 750	0
Övriga rep./underhåll	543 845	0
Elavgifter	283 402	74 435
Uppvärmning	185 076	28 952
Vatten	69 693	0
Sophämtning	31 706	0
Grovsopor	5 952	950
Fastighetsförsäkring	31 459	0
Ersättn till hyresgäst/medlem	470	0
Tomträttsavgäld	153 300	0
Kabel-tv	11 870	2 017
	1 898 189	173 152

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2015-10-08 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier	4 601	0
Förbrukningsmaterial	1 448	10 174
Inkasso- och KFM-avgifter	408	0
Administration, kontorsmaterie	18 354	0
Revisionsarvode extern revisor	29 953	20 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	71 642	22 802
Extradeb. ekonomiskförvaltn	8 498	0
Konsultarvoden	276 400	50 000
Bankkostnader	1 000	1 000
Juridisk konsultation	95 886	0
	508 190	103 976

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 975 936	0
Fastighetsförvärv	0	123 975 936
Inköp	642 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 618 361	123 975 936
Ingående avskrivningar	-206 627	0
Årets avskrivningar	-1 239 759	-206 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 446 386	-206 627
Utgående redovisat värde	123 171 975	123 769 309
Taxeringsvärden byggnader	21 821 000	21 821 000
Taxeringsvärden mark	13 217 000	13 217 000
	35 038 000	35 038 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 696	0
Inköp	20 870	44 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 566	44 696
Ingående avskrivningar	-745	0
Årets avskrivningar	-4 470	-745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 215	-745
Utgående redovisat värde	60 351	43 951

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	31 459	31 459
Förutbetald kabel-TV	2 996	3 026
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 906	17 906
Förutbetald exploateringskontoret	38 325	0
	90 686	52 391

Brf Cirkelhöjden
Org.nr 769630-9025

10 (11)

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Ålandsbanken	1,85	3 mån	53 400 000	53 400 000
			53 400 000	53 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	53 400 000	53 400 000
	53 400 000	53 400 000

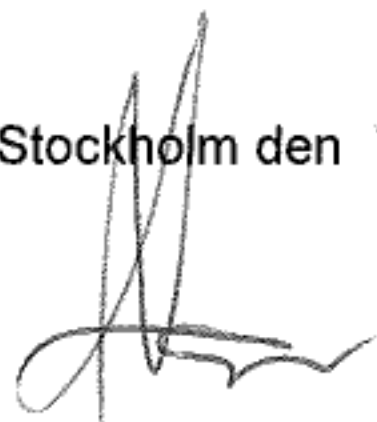
Brf Cirkelhöjden
Org.nr 769630-9025

1/ (1/)

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och städ	11 445	6 125
Upplupen kostnad el	30 426	39 330
Upplupen kostnad revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad grovsopor	533	432
	62 404	65 887

Stockholm den 5/6 2018



Tobias Törnqvist
Ordförande



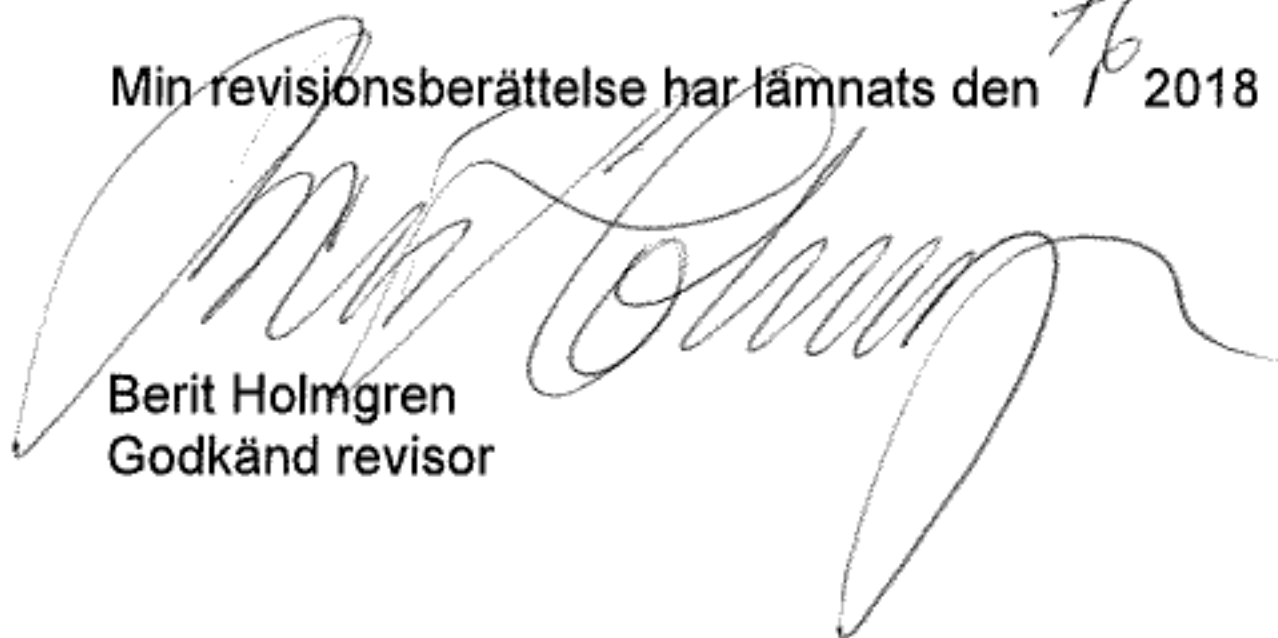
Caj Broström
Kassör



Jonas Hellqvist
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2018



Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Cirkelhöjden
Org.nr. 769630-9025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cirkelhöjden för räkenskapsåret 2015-10-08--2016-12-31.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cirkelhöjden för räkenskapsåret 2015-10-08 -- 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

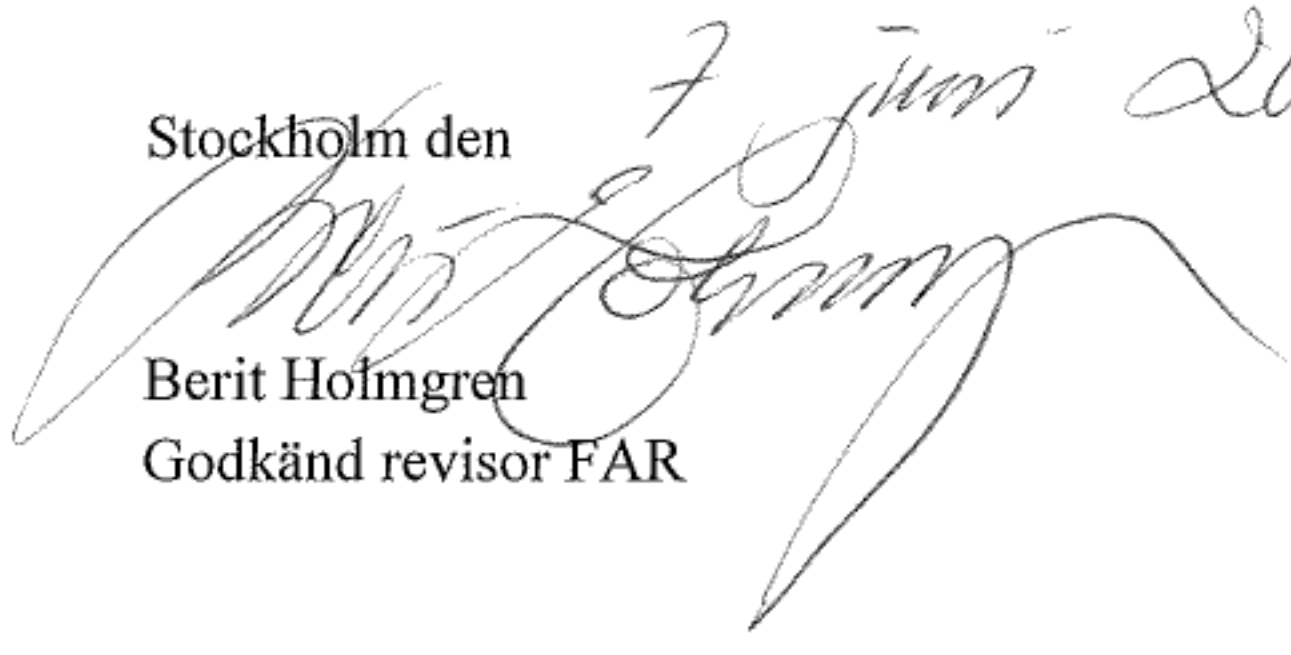
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

7 juni 2018


Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR