

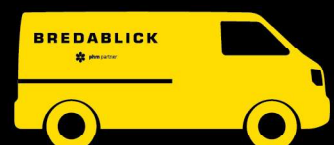
Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Cirkeln

Org.nr: 746000-1782

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cirkeln, 746000-1782, med säte i Malmö Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Karin Persson
Ledamot	Fredrik Hansson
Ledamot	Oskar Löfgren
Ledamot	Rebecka Ryberg Welander
Ledamot	Isabella Hammarstrand
Ledamot	Emily Piatt
Suppleant	Paula Bustos Castro
Suppleant	Ebba Lindgren Hermansson
Suppleant	Amelie Malmgren

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2026
Avgick 2024-09-28
2025
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Karin Svensson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Maria E Harrysson och Daniel Hellström

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 och 1 gemensamhetslokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Brobygatan 1 A-C, Hässleholmsgatan 4, Nobelvägen 87, Osbygatan 9 och 11 A-C.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	2 767	kvm
Total bostadsarea:	4380	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4380	kvm
Total lokalarea:	52	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 220 561 kr (290 434 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (101 625 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 625 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 142 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av gemensamma utrymmen.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 215 000 kr, detta motsvarar 276 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Tidigare utfört underhåll	År
Relining av badrumsavloppet	2023
Utökad brandsäkerhet: genomlysta skyltar på vind, fler brandvarnare källare, 2022 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	2010-20011
Övernattningslägenhet	2010
Målning portgång, ny klinker	2009
Relining köksavlopp, samtliga köksavlopp bytta/relinade	2009
Ommålning entrédörrar, smidesräcken	2008
Putsning av grund och plattläggning längs huset	2007
Köksavlopp, systematiskt byte påbörjas	2005-2007
Dörrstängare branddörrar källare och vind	2005
Översyn tak, rensning av rännor	2005
Målning källare	2005
Renovering tvättstugor	2004
Uppkoppling bredband	2003
Plantering häck utåt gata	2003
Grön gård, omläggning av golv i sophus, sandlåda	2003
Dräneringsarbete gård utanför gamla pannrummet	2002
Motorlås port, ny kodbox	2001
Nya dörrstängare samtliga entrédörrar	2001
Ny undercentral i pannrum TAC	2001
Brandvarnare i samtliga lägenheter	2000



Installation bredbandskablar	2000
Nya TV-kablar i samtliga lägenheter	2000
Ny el i hela fastigheten	2000
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2000
Målning trapphus, entréer	1998-2000
Översyn takpannor	1999
Låsbyte källare, vind, samtliga portar	1998
Spolning avloppsstammar kök och bad	1998
Nya balkonger 24 st.	1997
Nya tamburdörrar samtliga lägenheter	1997
Genomföringar tak ny plåt, plåtnock, igensättning takfönster	1995
Takavvattning	1994
Målning källarfönster	1993
Vindsbrand Brobyg. 1C, nytt innertak, målning	1991
Tappvatten varmt och kallt, nya blandare	1990-1991
Kabel-TV	1990
Renovering tvättstugor	1990
Nya ytterfönster (bågar), inplåtning av karmar	1983-1984
Isolering vindar	1983 ca
Termostatbyte radiatorer	1983-1985
Fjärrvärme	1983-1985 ca
Asfaltering gård	1982



Andra väsentliga händelser	År
Nya stadgar. Uppdaterade ordningsregler	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 året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 129 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 662	4 367	3 219	3 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 151	618	318	157
Förändring av underhållsfond, tkr	625	511	601	73
Resultat efter fondförändringar, tkr	827	107	-283	406
Sparande kr/kvm	329	235	149	119
Soliditet, (%)	23	18	23	21
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	943	948	706	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	95	96	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	913	874	647	631
Driftkostnad kr/kvm	467	490	451	432
Energikostnad kr/kvm	295	313	280	246
Ränta kr/kvm	107	69	22	20
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	142	141	138	26
Skuldsättning kr/kvm	3 398	3 505	2 181	2 214
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 422	3 505	2 181	
Räntekänslighet (%)	4	4	3	
Snittränta, (%)	3.13	1.98	1	0.9

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	137 085	2 057 576	902 792	618 150
Reservfond	20 000			
Disposition enligt föreningsstämma			618 150	-618 150
Avsättning till underhållsfond		625 000	-625 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 150 577
Vid årets slut	157 085	2 682 576	895 942	1 150 577

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 520 942
Årets resultat före fondförändring	1 150 577
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 625 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	2 046 519

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	2 046 519
Totalt	2 046 519

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 998 155

3 807 180

Övriga rörelseintäkter

3

663 365

559 896

Summa rörelseintäkter

4 661 520

4 367 076

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-220 561

-290 434

Planerat underhåll

5

0

-101 625

Driftskostnader

6

-2 051 117

-2 136 048

Övriga kostnader

7

-291 683

-450 934

Personalkostnader

8

-193 732

-181 953

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-330 327

-330 331

Summa rörelsekostnader

-3 087 420

-3 491 325

RÖRELSERESULTAT

1 574 100

875 751

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

46 230

44 534

Räntekostnader

-469 753

-302 135

Summa finansiella poster

-423 523

-257 601

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 150 577

618 150

RESULTAT FÖRE SKATT

1 150 577

618 150

ÅRETS RESULTAT

1 150 577

618 150



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	17 563 564	17 893 891
Summa materiella anläggningstillgångar		17 563 564	17 893 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 563 564	17 893 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66 419	182 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	122 184	142 955
Summa kortfristiga fordringar		188 603	325 030
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 466 267	2 232 601
Summa kassa och bank		3 466 267	2 232 601
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 654 870	2 557 631
SUMMA TILLGÅNGAR		21 218 434	20 451 522



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Reservfond		20 000	20 000
Medlemsinsatser		137 085	137 085
Underhållsfond		2 682 576	2 057 576
Summa bundet eget kapital		2 839 661	2 214 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		895 942	902 792
Årets resultat		1 150 577	618 150
Summa fritt eget kapital		2 046 519	1 520 942
SUMMA EGET KAPITAL		4 886 180	3 735 603
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	8 530 000	12 427 420
Summa långfristiga skulder		8 530 000	12 427 420
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 530 000	12 427 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	6 456 920	2 849 500
Leverantörsskulder		521 629	312 103
Skatteskulder		19 000	15 525
Övriga skulder		-5 812	-10 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	810 517	1 121 534
Summa kortfristiga skulder		7 802 254	4 288 499
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 802 254	4 288 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 218 434	20 451 522



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 574 100	875 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	330 327	330 331
Summa	1 904 427	1 206 082
Erhållen ränta	46 230	44 534
Erlagd ränta	-469 753	-302 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 480 904	948 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	136 427	-86 497
Minskning av rörelseskulder	-93 665	220 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 523 666	1 082 778
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 989 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 989 801
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 572 000	9 000 000
Amortering av låneskulder	-2 862 000	-3 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	5 770 000
Årets kassaflöde	1 233 666	-137 023
Likvida medel vid årets början	2 232 600	2 369 623
Likvida medel vid årets slut	3 466 266	2 232 600



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	50
Värmeväxlare	20
Tappvattenstam/värmesystem	50
Fasad	40
Fönster	40
Cykelställ	10



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Gemensam el	40
Relining	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

2024

2023

Årsavgifter bostäder	3 998 155	3 807 180
Totalt årsavgifter och hyror	3 998 155	3 807 180

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Andrahandsuthyrningsavgifter	46 465	42 505
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	19 930	18 900
El	87 110	234 738
Försäkringsersättningar	46 800	79 862
Överlåtelseavgifter	14 210	8 981
Övriga intäkter	373 853	99 934
Kommunikation	74 997	74 976
Totalt övriga rörelseintäkter	663 365	559 896

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

Not 4. Reparationer

2024

2023

Huskropp	0	3 844
Reparation bostäder	42 935	0
Vattenskador	0	247 818
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 808	15 726
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	2 408
VA & sanitet, installationer	132 818	10 787
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	9 850
Totalt reparationer	220 561	290 434

Not 5. Planerat underhåll

2024

2023

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	33 125
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	46 225
Övriga installationer	0	22 275
Totalt planerat underhåll	0	101 625



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	265 698	327 152
Uppvärmning	724 565	740 826
Vatten och avlopp	316 425	297 223
Avfallshantering	49 656	74 963
Teknisk förvaltning	310 711	321 000
Serviceavtal	10 952	20 526
Besiktningsskostnader	3 695	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 753
Snöröjning	1 050	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 093	11 444
Bredband	75 240	75 240
Kabel-TV	79 128	74 940
Försäkringar	48 740	42 383
Förbrukningsmaterial	16 235	6 276
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	145 930	142 322
Totalt driftskostnader	2 051 117	2 136 048

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 440	9 630
Förvaltningskostnader	171 155	155 093
Revision	24 100	23 300
Tele och post	6 589	7 897
Jurist- och advokatkostnader	71 145	105 478
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 010	13 100
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 048
Bankkostnader	1 665	1 295
Stämpelskatt	0	76 025
IT-tjänster	2 640	540
Övriga externa kostnader	1 439	1 999
Kostnader av engångskaraktär	2 500	55 530
Totalt övriga kostnader	291 683	450 934

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	33 292	34 953
Styrelsearvode	160 440	147 000
Totalt personalkostnader	193 732	181 953

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	325 084	325 088
Markanläggningar	5 243	5 243
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	330 327	330 331



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	23 633 519	16 593 718
Mark	364 097	364 097
Markanläggningar	52 438	52 438
Pågående nyanläggningar	0	50 000
Årets anskaffning byggnader	0	7 039 801
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-50 000
Utgående anskaffningsvärden	24 050 054	24 050 054
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 140 432	- 5 815 344
Markanläggningar	- 15 731	- 10 488
Årets avskrivning på byggnader	- 325 084	- 325 088
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 243	- 5 243
Utgående avskrivningar	-6 486 490	-6 156 163
Utgående redovisat värde	17 563 564	17 893 891
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 168 003	17 493 087
Mark	364 097	364 097
Markanläggningar	31 464	36 707
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 249 000	35 249 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
	55 849 000	55 849 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
Lokaler	249 000	249 000
	55 849 000	55 849 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	15 490 000	15 490 000
Summa:	15 490 000	15 490 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	91 868
Förutbetalda kostnader	92 714	51 087
Summa	92 714	142 955
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	-28	1 613
Transaktionskonto Handelsbanken	2 452 370	2 230 987
Placeringskonto SBAB	1 014 104	0
Summa	3 466 446	2 232 600



Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 456 920	2 849 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 530 000	12 427 420
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	14 986 920	15 276 920

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	Löst	1,07 %	0	2 609 500
Stadshypotek	2025-09-01	3,16 %	2 559 500	0
SBAB	2027-07-14	4,26 %	5 820 000	5 940 000
Swedbank	2025-02-25	1,39 %	3 607 420	3 727 420
Swedbank	2026-04-24	4,04 %	3 000 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 986 920	15 276 920
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 166 920	-2 849 500
			8 820 000	12 427 420

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	206 824	193 187
Upplupna räntekostnader	18 268	13 869
Förutbetalda intäkter	359 053	349 518
Upplupna revisionsarvoden	23 100	21 000
Upplupna kostnader	203 272	543 960
Summa	810 517	1 121 534



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Persson
Ordförande

Fredrik Hansson
Ledamot

Oskar Löfgren
Ledamot

Rebecka Ryberg Welanders
Ledamot

Isabella Hammarstrand
Ledamot

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

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 17:50

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:

S1JHoIB01e

ENVELOPE ID:

By0EjgrA1e-S1JHoIB01e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Cirkeln.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK HANSSON	 Signed	10.04.2025 10:12	eID	
	Authenticated	10.04.2025 10:11	Low	
GUNNEL REBECKA RYBERG WELANDER	 Signed	10.04.2025 10:12	eID	
	Authenticated	10.04.2025 10:12	Low	
Karin Inger Margareta Persson	 Signed	10.04.2025 10:34	eID	
	Authenticated	10.04.2025 10:16	Low	
OSKAR MATTHIAS LÖFGREN	 Signed	10.04.2025 11:49	eID	
	Authenticated	10.04.2025 11:45	Low	
ANNA Isabella Hammarstrand	 Signed	10.04.2025 16:53	eID	
	Authenticated	10.04.2025 16:53	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	10.04.2025 17:50	eID	
	Authenticated	10.04.2025 17:47	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 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

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



24 Brf Cirkeln Revisionsberättelse.pdf

(92562 byte)

SHA-512: 59eb84817eddd1827a0574d252459b258ba2b
faf267b18c25ee1640cb133d186c43ddac471cad774029
85f8b7a4a553ba82227d6f608a912da0860899f7bd875

Underskrifter

2025-04-10 17:51:03 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Cirkeln

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

SHA-512:

fa9d5c2878a4053086fe3347e334ce41f71d4a9cd9f6a08d210dc13aba9dad119165b46268732e65fdcfdd9615487cd3fce6b1b93be9a58be955ae6bc86a84d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

