



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434

Or

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Nuvarande stadgar registrerades den 1 februari 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1968-1969 på fastigheterna Domherren 1 och Domherren 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Steglitsvägen 3, 5, 7, 9 och 11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	80
2	66	3 614
3	52	4 432
4	33	3 321
	153	11 447

Lokaler, bostadsrätt	1	308
Lokaler hyresrätt	5	80

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019 varvid 43 röstberättigade medlemmar deltog. Förutom sedvanliga årsmötesförhandlingar så beslöt stämman att bifalla styrelsens förslag om energieffektiviseringar. Ett förnyat beslut togs också att modernisera hissarna innebärande att slagdörrarna byts ut mot skjutdörrar. Stämman beslöt också att byta ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Detta innebar samtidigt att man installerar fastighetsboxar i entréerna för att kunna ta bort brevinkasten i lägenhetsdörrarna.

Föreningsfrågor

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019

Rolf Nilsson	ordförande
Patrik Hermansson	vice ordförande
Johan Kerttu	sekreterare
Anders Sjöberg	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Mira Necevka	ledamot
Mikael Karlsson	suppleant
Mats Persson	suppleant
Solveig Isholt	suppleant

Styrelsens sammansättning efter den ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019

Rolf Nilsson	ordförande
Patrik Hermansson	vice ordförande
Johan Kerttu	sekreterare
Anders Sjöberg	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Anders Gustafsson	ledamot
Mats Persson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Nilsson, Patrik Hermansson, Johan Kerttu och Mats Persson.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Johan Elliot med Bernt Wallin som revisorssuppleant.

Årsstämman valde dessutom BoRevision AB Camilla Bakklund med suppleant Per-Erik Gillberg att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2019.

Valberedning

Valberedningen har under året varit, Pia Wendel, Martin Lindsten och Solveig Isholt med Pia Wendel som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Stefan Elkington.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Skåne. Ansvarig för den ekonomiska förvaltningen har varit Magnus Andersson. HD Landscape, från 11 november Green Landscapes med dotterbolag Svensk Markservice, har skött utemiljön.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
EON Energilösningar AB	Elavtal, elkraft
Krafttringen AB	Elavtal, nät
Krafttringen AB	Fjärrvärme
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
ComHem	Kabel-TV
OWNIT AB	Bredband, IP-telefoni och IP-TV
HSB Skåne	Teknisk och administrativ förvaltning
HD Landscape (Svensk Markservice)	Underhåll utemiljö
Sydsvenska Städ AB	Trappstädning
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsbesiktning**

Stadageenlig besiktning och uppdatering av underhållsplanen har utförts den 19 juni 2019 tillsammans med HSB:s representant. Underhållsplanen bildar underlag för budget och planering av framtida underhåll.

Underhåll

Under året har det helt dominerande underhållsprojektet varit att byta ut fjärrvärmekulverten. Samtidigt har man installerat så kallade shuntar i varje hus för att kunna jämnt fördela värmen mellan husen. Förberedelse för framtida återvinning av frånluft ur ventilationen har också gjorts genom att gräva ner rör för detta. Efter OVK har några lägenheter kompletterats för att få godkänd ventilation. Fastighetsboxar har installerats i entréerna med serviceboxar för större försändelser. Lägenhetsdörrarna kommer att bytas ut mot säkerhetsdörrar under vintern/våren 2020. Upphandlingen av skjutdörrar till hissarna har slutförts. De kommer att installeras under vintern/våren 2020,

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat det låga ränteläget och en god planering. Osäkra faktorer som föreningen inte kan påverka är ränteutvecklingen och konsumtions-avgifter för värme, el, vatten och renhållning. Nätavgifterna för el har ökat dramatiskt under de senaste åren.

Underhåll 2021 och framåt

Återvinning av vår ventilationsluft har förberetts och kommer troligen att göras under de närmaste åren. Det kan också bli aktuellt att installera solpaneler för att bli mindre beroende av prisökningar på el. På lite längre sikt, inom en 10-årsperiod, kommer balkongerna att behöva renoveras. Det kan också bli aktuellt att renovera värmeledningar och radiatorer inom denna period.

Fritidsaktiviteter

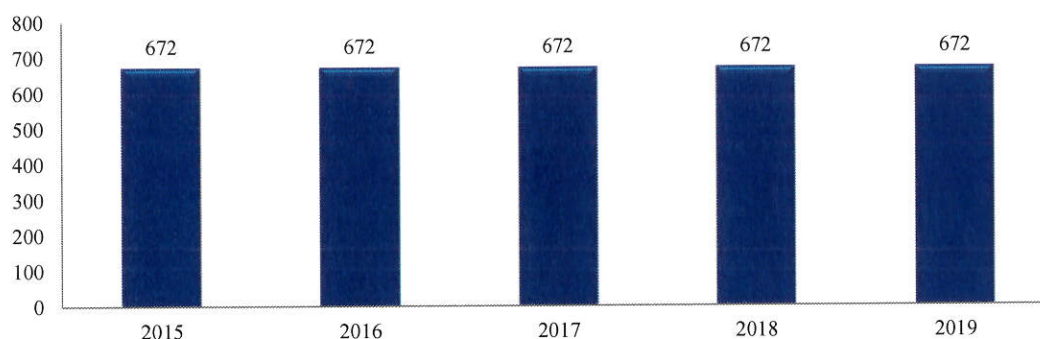
Föreningen firade sitt 50-års jubileum den 24 augusti med fantastiskt väder och stort deltagande av ca 120 medlemmar. Trevlig samvaro med god mat och musikunderhållning. Tipspromenad med lite frågor som kanske gav några nya inblickar i föreningens historia. Traditionsenligt tändes granen och vi drack glögg och åt lussekatter den 1:a advent.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Årsavgifternas utveckling åren 2015-2019



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 322 118 kr. Under året har föreningen amorterat 950 000 kr. Dessutom har ett nytt lån på 8 000 000 kr tagits upp för att finansiera de stora underhållsåtgärderna i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	211
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	214

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostäder har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 500	8 381	8 042	8 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	893	1 018	1 377	1 267
Eget kapital, tkr	16 044	15 150	14 132	12 755
Taxeringsvärde, tkr	176 493	167 670	167 670	167 670
-varav byggnad, tkr	95 610	92 880	92 880	92 880
Soliditet	30%	33%	31%	28%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	672	672	672	672
Årsavgift/m² bostadsrättsyta lokaler	968	968	968	968
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 086	2 405	2 494	2 714
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	26	20	27	46
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	17%	17%	19%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	44	36	74	67
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	29	45	30	40
Avskrivning/m² byggnadsyta	119	113	120	118

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 515	460 485	2 561 866	9 610 088	1 018 479	15 150 433
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				1 018 479	-1 018 479	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			515 000	-515 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-339 082	339 082		0
Årets resultat					893 344	893 344
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 737 784	10 452 650	893 344	16 043 777

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 628 567
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-515 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	339 082
Årets resultat	893 344
Summa till stämmans förfogande	11 345 993

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 345 993
-------------------------	------------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 500 250	8 381 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 137	44 209
Summa rörelseintäkter		8 515 387	8 425 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 092 427	-4 981 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 175	-138 760
Underhåll enligt plan	Not 6	-339 082	-528 628
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 390	-202 291
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 409 369	-1 336 349
Summa rörelsekostnader		-7 354 443	-7 187 598
Rörelseresultat		1 160 944	1 237 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 726	14 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 327	-234 257
Summa finansiella poster		-267 601	-219 364
Årets resultat		893 344	1 018 479
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		893 344	1 018 479
Reservering till fond för yttre underhåll		-515 000	-431 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		339 082	528 628
Överföring till balanserat resultat		717 426	1 116 107

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

43 040 101

40 144 717

Inventarier och installationer

Not 10

0

2 638

Summa materiella anläggningstillgångar

43 040 101

40 147 355

Summa anläggningstillgångar**43 040 101****40 147 355****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avräkningskonto HSB

1 406 160

1 078 667

Aktuell skattefordran

Not 11

23 494

27 844

Övriga kortfristiga fordringar

9

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

176 165

167 112

Summa kortfristiga fordringar

1 605 828

1 273 625

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13

8 000 000

3 000 000

Summa kortfristiga placeringar

8 000 000

3 000 000

Kassa och bank

Kassa

813

2 432

Bank

Not 14

846 167

831 853

Summa kassa och bank

846 980

834 285

Summa omsättningstillgångar**10 452 809****5 107 910****Summa tillgångar****53 492 910****45 255 265**


Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 499 515	1 499 515
Upplåtelseavgifter		460 485	460 485
Fond för yttre underhåll		2 737 784	2 561 866
Summa bundet eget kapital		4 697 784	4 521 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 452 649	9 610 088
Årets resultat		893 344	1 018 479
Summa fritt eget kapital		11 345 993	10 628 568

Summa eget kapitalNot 15 **16 043 777** **15 150 433****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 895 766	27 172 118
Summa långfristiga skulder		4 895 766	27 172 118

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 426 352	1 100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	79 256	79 256
Leverantörsskulder		1 386 897	594 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	650 742	1 159 054
Summa kortfristiga skulder		32 553 368	2 932 714

Summa skulder**37 449 134** **30 104 832****Summa eget kapital och skulder****53 492 910** **45 255 265**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 160 944	1 237 843
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 409 369	1 336 349
Övriga poster	0	0
	<u>2 570 313</u>	<u>2 574 192</u>
Erhållen ränta	27 599	13 552
Erlagd ränta	-292 217	-233 720
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 305 696</u>	<u>2 354 024</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	417	17 606
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	286 192	165 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 592 304</u>	<u>2 537 075</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 302 115	-1 808 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 302 115</u>	<u>-1 808 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 050 000	-1 050 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 050 000</u>	<u>-1 050 000</u>
Årets kassaflöde	5 340 189	-321 675
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 912 952	5 234 628
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>10 253 141</u>	<u>4 912 952</u>
	5 340 189	-321 675

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 25 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 655 046 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 684 872	7 684 872
	Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
	Hysesintäkt lokaler	14 448	17 748
	Hysesintäkt övrigt	7 214	802
	Årsavgift konsumtionsavgift el	441 209	335 406
	Övriga intäkter i verksamheten	17 717	10 518
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 484	13 145
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 046	20 481
		8 500 250	8 381 232
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	15 137	44 209
		15 137	44 209
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-710 307	-693 047
	El	-843 498	-776 756
	Uppvärmning	-1 478 151	-1 450 009
	Vatten	-265 744	-262 797
	Renhållning	-172 371	-191 971
	TV, bredband, iptelefoni	-193 216	-112 742
	Obligatoriska besiktningar	-24 525	0
	Förvaltningskostnader	-1 016 487	-1 128 724
	Försäkringar	-131 814	-124 954
	Fastighetsskatt	-235 611	-231 261
	Övriga driftskostnader	-20 704	-9 309
		-5 092 427	-4 981 570
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-12 700
	Övriga förvaltningskostnader	-103 922	-72 933
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 670	-36 748
	Föreningsverksamhet	-52 914	-600
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 927	-6 233
	Konsulter	-76 424	0
	Förbrukningsinventarier	0	-3 675
	Stämma och styrelse	-7 318	-5 871
		-293 175	-138 760
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-51 598	0
	Underhåll tvättstuga	0	-113 344
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-2 694
	Underhåll installationer	-287 484	-249 375
	Underhåll mark och utemiljö	0	-17 100
	Underhåll övrigt	0	-146 115
		-339 082	-528 628

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-159 500	-153 650
Löner för anställda	-1 998	0
Övriga arvoden	-9 900	-3 600
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-43 492	-39 541
	<u>-220 390</u>	<u>-202 291</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 266 647	-1 194 945
Markanläggningar	-140 084	-140 084
Inventarier	-2 638	-1 320
	<u>-1 409 369</u>	<u>-1 336 349</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 209 718	56 400 968
Årets investering byggnader: värmekulvert	4 302 115	1 808 750
Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 046 921	62 744 806

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 058 563	-20 863 618
Årets avskrivningar byggnader	-1 266 647	-1 194 945
Ingående avskrivningar markanläggningar	-541 526	-401 442
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-140 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 006 820	-22 600 089

Utgående redovisat värde

43 040 101 40 144 717

Redovisade värden byggnader	39 186 623	36 151 155
Redovisade värden mark	1 033 000	1 033 000
Redovisade värden markanläggningar	2 820 478	2 960 562

Fastighetsbeteckning: Domherren 1 och Domherren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		94 000 000	80 000 000	174 000 000	165 000 000
Lokaler		1 610 000	883 000	2 493 000	2 670 000
		95 610 000	80 883 000	176 493 000	167 670 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	6 598	6 598
Utgående anskaffningsvärden	6 598	6 598
Ingående avskrivningar	-3 960	-2 640
Årets avskrivningar	-2 638	-1 320
Utgående avskrivningar	-6 598	-3 960
Utgående redovisat värde	0	2 638

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	23 494	27 844
	23 494	27 844

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	144 326	131 814
Förutbetalda kabel-TV och bredband	25 341	25 367
Upplupna ränteintäkter	6 498	1 371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 560
	176 165	167 112

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-01	3 000 000	3 000 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-21	5 000 000	0
			8 000 000	3 000 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	846 167	831 853
	846 167	831 853

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 499 515	460 485	2 561 866	9 610 088	1 018 479
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 018 479	-1 018 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			515 000	-515 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-339 082	339 082	
Årets Resultat					893 344
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 737 784	10 452 649	893 344

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	1,06%	2020-11-28	4 954 432	400 000
SEB Bolånebetalningar	0,88%	2021-03-28	5 135 766	240 000
SEB Bolånebetalningar	0,85%	2020-08-28	4 600 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,99%	2020-03-01	8 450 000	200 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-02-06	1 081 920	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-02-03	3 400 000	0
SEB Bolånebetalningar	0,85%	2020-07-28	7 700 000	100 000
			35 322 118	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 895 766
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 322 118
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 766 000	37 766 000
Summa ställda säkerheter	37 766 000	37 766 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	79 256	84 585
Uttag	0	-5 329
	79 256	79 256

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 121	0
	10 121	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	341 358
Upplupna räntekostnader	22 612	14 502
Upplupen revision	14 000	12 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	614 130	646 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	143 750
	650 742	1 159 054

15/5 2020


 Rolf Nilsson


 Anders Gustafsson


 Anders Sjöberg


 Johan Kerttu


 Lillemor Hartelius


 Patrik Hermansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01


 Per-Erik Gillberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Extern revisor utsedd av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Carlsro i Lund, org.nr. 745000-3434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlsro i Lund för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carlsro i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Lund den 1 / 6 2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Johan Elliot
Av föreningen vald revisor