



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 först den 23 juni 2020 på grund av den pågående Covid-19 pandemin. I enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att begränsa samhällsspridning deltog endast ett mindre antal medlemmar på plats medan det stora flertalet poströstade inför stämman. Detta var möjligt tack var ny tillfällig svenska lagstiftning. 12 röstberättigade medlemmar deltog på plats och 35 hade valt att poströsta.

Föreningsfrågor

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020

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

Styrelsens sammansättning efter den ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020

Patrik Hermansson	ordförande	2020-2022 omval
Anders Gustafsson	vice ordförande	2019-2021
Hanna Dalhusen	sekreterare	2019-2021
Maria Roldin	vice sekreterare	2020-2022, nyval. Avgick november 2020 pga flytt
Lillemor Hartelius	kassör	2019-2021
Solveig Isholt	ledamot	2020-2022, nyval
Mattias Förander	suppleant	2020-2021, nyval

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Johan Elliot med Bengt Persson som revisorssuppleant.

Årsstämman valde dessutom BoRevision AB Camilla Bakklund med suppleant Per-Erik Gillberg att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2020.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Peter Palmkvist, Martin Lindsten och Göran Jeppsson med Peter Palmkvist som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Stefan Elkington (Elkington Communications AB).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB Skåne (Magnus Andersson)
Teknisk förvaltning	HSB Skåne, fr o m 1/1 2021 Bredablick Förvaltning
Utemiljö	Green Landscaping
Vicevärd	Elkington Communications AB (Stefan Elkington)

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer

Elavtal
Elnät
Fjärrvärme
Driftstöd styrsystem fastighet
Vatten, avlopp
Renhållning
Kabel-TV
Bredband
Hissar
Städning
Fastighetsförsäkring
Betalning och bevakning parkering
Betalning och debitering elbilsladdning
Individuell elmätning lägenheter

Avtalstyp

Eon Energilösningar - 30/11, Vattenfall 1/12-
Krafttringen AB
Krafttringen AB
HSB Skåne
VA-Syd
Lunds Renhållningsverk
ComHem
Ownit
ALT (supportavtal 2020-2024)
Sydsvenska Städ
Trygg Hansa (Fullvärde)
Q-Park
InCharge
Eon Energilösningar

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Medlemsengagemang

Ett antal medlemmar har under året skött om viktig service i föreningen som bidrar till trivseln i Brf Carlsro.

Boulebana	Göran Jeppsson
Flaggning	Fredrik Linnér
Återbruket	Barbro Kolar, Elisabeth Hemmingsson
Gymansvarig	Daniel Elgström
Verkstad	Fredrik Linnér

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Inom styrelsen har under hösten 2020 ett arbete genomförts för att dela upp arbetet i tydliga ansvarsområden inom styrelsen, detta för att flytta arbete från hela styrelsen till delar av den och därigenom möjliggöra ökad delaktighet men även minska mängden frågor på styrelsemötena. Detta arbete fortsätter under 2021 med utgångspunkten att styrelsen ska ha en rimlig arbetssituation så att medlemmar kan, och vill, engagera sig. För att åstadkomma detta ska styrelsen under 2021 se över uppdragen inom fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, utemiljö, städning samt för vicevärd.





Fastighetsbesiktning

Styrelsen genomförde under augusti en besiktning av hela fastigheten, inomhus och utomhus. Det finns ett behov av flertalet gemensamma utrymmen och dags att utföra målningsarbeten. Detta är med i budget för verksamhetsåret 2021. Vidare är det ett antal åtgärder som kommer lämnas till Bredablick 2021.

Del av ekonomisk förvaltning från HSB Skåne är föreningens underhållsplan. Stadgeenlig besiktning och uppdatering av underhållsplanen har utförts den 8 juni 2020 tillsammans med HSB:s representant. Underhållsplanen bildar underlag för budget och planering av framtida underhåll.

Underhållsprojekt

Projekt att byta värme- och varmvattenkulvert mellan de fem huskropparna som startade 2019 har pågått även under 2020 och är ännu inte slutfört (januari 2021). Projektet är upphandlat som en Totalentreprenad ABT06 vilket tydliggör funktionsansvaret leverantör GK (Gunnar Karlsen Sverige AB) har och begränsar ekonomisk risk för Brf Carlsro. Det finns en restpunktslista från slutbesiktningarna (2019-11-21, 2020-06-10) som ska slutföras för att föreningen ska betala de kvarstående 10 % av kontraktssumman.

Det som kvarstår är att göra om injusteringen av radiatorerna i samtliga lägenheter då den som utfördes hösten 2019 är felaktig. Detta har haft till konsekvens att ett antal lägenheter har bullerproblem från radiatorerna och en högre fjärrvärme-förbrukning än nödvändigt för att alla ska ha rätt inomhustemperatur. Detta kommer leverantör GK åtgärda våren 2021. Projektet är då över ett år försenat. Styrelsen har jobbat hårt för att få tillstånd en snabbare lösning men leverantören har nyttjat juridiken maximalt och på så vis gjort att tidplan dragit ut på tiden. När väl jobbet skulle utföras i januari har styrelsen p g a pandemin beslutat att flytta fram det till senare under våren 2021.

Samtliga lägenheter utrustades med säkerhetsdörrar under våren förutom 3D, 3E och 3F som endast kompletterades med nyckeltuber. Projektet löpte av mycket bra och leverantören SECOR gjorde ett utomordentligt jobb, både installationerna och all kommunikation till medlemmarna. En nyhet är att varje medlem nu själv ansvarar för låset till sin lägenhet och därför enkelt själv kan beställa fler nycklar. Denna förändring innebär att föreningen inte längre har en s k huvudnyckel till lägenheterna.

Hissdörrar byttes även dem ut våren 2021 av leverantören ALT Hiss. I hela föreningen är det nu hissdörrar som öppnas åt sidan och inte längre blockerar lägenhetsdörren när hissdörren är stå öppen. Vidare är samtliga dörrar försedda med dörröppningsautomatik, något som tidigare endast fanns på de våningar där medlemmar med särskilda behov hade fått det av kommunen.

Förvaltning fastighetsskötsel

År 2017 investerade föreningen i en ny underjordisk anläggning (Underground Waste System, UWS) för avfall. Den ersatte då den containerlösning ovan jord som förening hade haft i flera år som möjliggjorde sortering av avfall i enlighet med den kommunala avfallsplanen. Alla medlemmar sorterar här sitt avfall i fraktionerna ofärgat glas, färgat glas, tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, matavfall samt restavfall. Avfallstaxan i Lund är utformad så att föreningen får betala för att bli av med fraktionen restavfall, men att föreningen får betalt för övriga fraktioner, en intäkt. Under en övergångstid har styrelsen valt att behålla sopnedkasten i trapphusen men då endast för fraktionen restavfall. Allt annat ska sorteras och lämnas på UWSen.

Styrelsen beslutade i september att påbörja ett arbete med att förbereda stängning av sopnedkasten. Under hösten har medlemmarna informerats vid tre tillfällen om det pågående arbetet med avvecklingen av sopnedkasten. Stängningen är genomförd januari 2021.

Denna förändring möjliggör utveckling av föreningen avseende både service och bättre ekonomi. Soprummen och schakten för sopnedkasten kommer nyttjas i framtida ny energilösning (läs årsredovisningen 2019). Detta möjliggör värmeåtervinning av frånluft, som idag fläktas bort på taket vid varje trapphus, att via schakten kopplas till värmesystemet i källarna. Det möjliggör även för solceller på varje hus där tillhörande utrustning placeras i soprum. Detta är lösningar med ekonomisk och miljömässig nytta för Brf Carlsro.

Men utöver detta så kommer det även frigöras unika ytor i markplan för bättre service. Styrelsen kommer tillsammans med medlemmarna genomföra ett arbete för att ta fram förslag hur dessa rum ska användas. Detta skulle t ex kunna vara parkerings- och laddplats för permobil, förvaring rullatorer eller förvaring barnvagnar.

Underhållsplan 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.

Pandemin Covid-19

I mars månad så var pandemin ett faktum i Sverige. Efter en första våg i Skåne under våren kom så en andra betydligt värre våg i november. Myndighetsåtgärder har hela tiden fokuserat på att begränsa antalet smittade för att klara av att ge adekvat sjukvård till smittade men även upprätthålla övriga nödvändig sjukvård. Situationen väntas fortsätta under första halvåret 2021 och när vaccinering kommer igång kan en återgång till ett normalt tillstånd börja planeras.

Detta har såklart även påverkat Brf Carlsro. Stämman (läs mera ovan) genomfördes 1 månad sent med ett fåtal deltagare på plats medan övriga fick poströsta. Informationsmötet blev således inställt. Även det traditionsenliga informationsmötet i november fick ställas in. All information till medlemmar under 2020 har skett via de 6 st informationsblad som har delats ut utöver kallelsen till stämman. Inte alls bra men det enda möjliga under rådande omständigheter.

Expeditionen stängdes i november och all kontakt med vicevärden sker via telefon eller e-post. Jobb som innebär besök i lägenheter har minimerats till endast absolut nödvändigt och vi har påtalat det för samtliga leverantörer till föreningen. Även gymmet har anpassats, numera måste man boka gymmet och det är endast tillåtet med ett sällskap åt gången. Städningen av gymmet har även den utökats.

Styrelsen har under året haft 11 st styrelsemöten varav endast 6 st har genomförts fysiskt. Övriga har skett per telefon. Inte heller detta arbetssätt är det bästa men det enda möjliga.

Upphandling av leverantörer utemiljö och fastighetsskötsel fick även den anpassas. Offertpresentationer genomfördes via video eller via telefon. Styrelsearbete under våren 2021 kommer fortsätta genomföras via telefon.

Fritidsaktiviteter

Inga fritidsaktiviteter har kunnat genomföras p g a Covid-19.

Ny hemsida

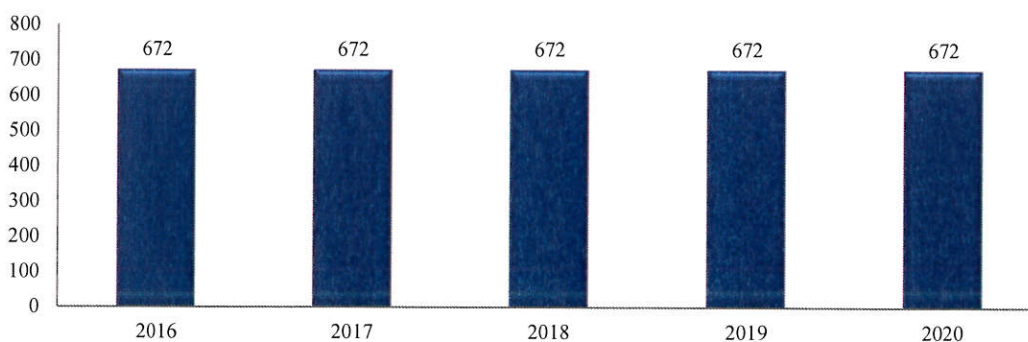
En ny hemsida har utvecklats av styrelsen under hösten och den kommer att lanseras i början av 2021. Syftet är främst att förbättra informationen till medlemmarna och göra den mer frekvent och anpassad. Vidare har en total översyn av informationen till boende i föreningen genomförts. På den nya hemsidan kommer all information som underlättar för medlemmarna finnas på hemsidan och uppdateras löpande, en ökad transparens i föreningen. Den nya hemsidan fungerar nu även på s k smartphones. Här kommer nu alla informationsblad även publiceras, ytterligare ett steg mot att nyttja digital teknik för bättre medlemservice.

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Årsavgifternas utveckling åren 2015-2019



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 341 123 Kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 Kr. Föreningen har inte upptagit några nya lån.

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 konsumtionsavgifter för värme, el, vatten och renhållning. Nätavgifterna för el har ökat dramatiskt under de senaste åren.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	214
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	210

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	8 494	8 500	8 381	8 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	995	893	1 018	1 377
Eget kapital, tkr	17 038	16 044	15 150	14 132
Taxeringsvärde, tkr	176 493	176 493	167 670	167 670
-varav byggnad, tkr	95 610	95 610	92 880	92 880
Soliditet	32%	30%	33%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	672	672	672	672
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	968	968	968	968
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 000	3 086	2 405	2 494
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	23	26	20	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	19%	20%	17%	17%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	39	44	36	74
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	30	29	45	30
Avskrivning/m ² byggnadsyta	140	119	113	120

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	2 737 784	10 452 649	893 344	16 043 777
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				893 344	-893 344	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			457 000	-457 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-356 510	356 510		0
Årets resultat					994 565	994 565
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 838 274	11 245 503	994 565	17 038 342



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	11 345 993
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-457 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	356 510
Årets resultat	994 565
Summa till stämmans förfogande	12 240 068

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 240 068
-------------------------	------------

**Resultaträkning**

Not 1 2020-01-01 2019-01-01
 2020-12-31 2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 494 167	8 500 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 535	15 137
Summa rörelseintäkter		8 596 702	8 515 387

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 952 841	-5 092 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 947	-293 175
Underhåll enligt plan	Not 6	-356 510	-339 082
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-215 868	-220 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 655 912	-1 409 369
Summa rörelsekostnader		-7 350 077	-7 354 443

Rörelseresultat

1 246 624 1 160 944

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 948	32 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 007	-300 327
Summa finansiella poster		-252 059	-267 601

Årets resultat

994 565 893 344

Tilläggsupplysning

Årets resultat	994 565	893 344
Reservering till fond för yttre underhåll	-457 000	-515 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	356 510	339 082
Överföring till balanserat resultat	894 075	717 425

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

48 432 716

43 040 101

Summa materiella anläggningstillgångar

48 432 716

43 040 101

Summa anläggningstillgångar**48 432 716****43 040 101****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 520

0

Avräkningskonto HSB

1 673 495

1 406 160

Aktuell skattefordran

Not 10

15 538

23 494

Övriga kortfristiga fordringar

9

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

227 907

176 165

Summa kortfristiga fordringar

1 918 469

1 605 828

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

0

8 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

8 000 000

Kassa och bank

Kassa

3 371

813

Bank

Not 13

2 690 950

846 167

Summa kassa och bank

2 694 321

846 980

Summa omsättningstillgångar**4 612 791****10 452 809****Summa tillgångar****53 045 507****53 492 910**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****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	2 838 274	2 737 784
Summa bundet eget kapital	4 798 274	4 697 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 245 503	10 452 649
Årets resultat	994 565	893 344
Summa fritt eget kapital	12 240 068	11 345 993

Summa eget kapital**17 038 342 16 043 777****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 895 766
Summa långfristiga skulder		0	4 895 766

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		34 341 123	30 426 352
Medlemmarnas inre fond	Not 15	79 256	79 256
Leverantörsskulder		481 707	1 386 897
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	130	10 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 104 949	650 742
Summa kortfristiga skulder		36 007 165	32 553 368

Summa skulder**36 007 165 37 449 134****Summa eget kapital och skulder****53 045 507 53 492 910**

**Kassaflödesanalys**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat	1 246 624	1 160 944
-----------------	-----------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 655 912	1 409 369
Övriga poster	0	0
	<u>2 902 536</u>	<u>2 570 313</u>

Erhållen ränta	17 446	27 599
Erlagd ränta	-272 717	-292 217
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital)	<u>2 647 265</u>	<u>2 305 696</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 804	417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-451 263	286 192

Kassaflöde från löpande verksamhet

	<u>2 144 198</u>	<u>2 592 304</u>
--	-------------------------	-------------------------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-7 048 527	-4 302 115
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

	<u>-7 048 527</u>	<u>-4 302 115</u>
--	--------------------------	--------------------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-980 995	7 050 000
Inbetalda insatser	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

	<u>-980 995</u>	<u>7 050 000</u>
--	------------------------	-------------------------

Årets kassaflöde

	-5 885 324	5 340 189
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början

	10 253 141	4 912 952
--	------------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	<u>4 367 817</u>	<u>10 253 141</u>
	<u>-5 885 324</u>	<u>5 340 189</u>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktigt försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 655 046 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 688 640	7 688 640
	Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
	Årsavgiftsrabatt	-3 768	-3 768
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-122	0
	Hysesintäkt lokaler	14 448	14 448
	Hysesintäkt övrigt	7 968	7 214
	Årsavgift konsumtionsavgift el	436 898	441 209
	Övriga intäkter i verksamheten	7 445	17 717
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 605	20 484
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 793	16 046
		8 494 167	8 500 250
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	102 535	15 137
		102 535	15 137
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-565 205	-710 307
	El	-856 585	-843 498
	Uppvärmning	-1 376 347	-1 478 151
	Vatten	-250 041	-265 744
	Renhållning	-205 921	-172 371
	TV, bredband, iptelefoni	-193 716	-193 216
	Obligatoriska besiktningar	-12 781	-24 525
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 069	0
	Förvaltningskostnader	-1 037 935	-1 016 487
	Försäkringar	-144 326	-131 814
	Fastighetsskatt	-243 567	-235 611
	Övriga driftskostnader	-46 347	-20 704
		-4 952 841	-5 092 427
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 625	-14 000
	Övriga förvaltningskostnader	-79 507	-103 922
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 408	-31 670
	Föreningsverksamhet	0	-52 914
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 610	-6 927
	Konsulter	-22 678	-76 424
	Stämma och styrelse	-4 940	-7 318
	Arrende, hyra, leasing	-5 179	0
		-168 947	-293 175
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-62 121	-51 598
	Underhåll installationer	-43 625	-287 484
	Underhåll mark och utemiljö	-250 764	0
		-356 510	-339 082

**Not 7 Personalkostnader**

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-161 500	-159 500
Löner för anställda	0	-1 998
Övriga arvoden	-9 900	-9 900
Revisionsarvode	-6 000	-5 500
Sociala avgifter	-38 468	-43 492
	<u>-215 868</u>	<u>-220 390</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 515 828	-1 266 647
Markanläggningar	-140 084	-140 084
Inventarier	0	-2 638
	<u>-1 655 912</u>	<u>-1 409 369</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 511 833	58 209 718
Årets investering byggnader: hissar, säkerhetsdörrar	7 048 527	4 302 115
Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 095 448	67 046 921

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 325 210	-22 058 563
Årets avskrivningar byggnader	-1 515 828	-1 266 647
Ingående avskrivningar markanläggningar	-681 610	-541 526
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-140 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 662 732	-24 006 820

Utgående redovisat värde

48 432 716 43 040 101

Redovisade värden byggnader

44 719 322 39 186 623

Redovisade värden mark

1 033 000 1 033 000

Redovisade värden markanläggningar

2 680 394 2 820 478

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	94 000 000	80 000 000	174 000 000	174 000 000
Lokaler		1 610 000	883 000	2 493 000	2 493 000
		95 610 000	80 883 000	176 493 000	176 493 000

Ställda säkerheter

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetsinteckning

37 766 000 37 766 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

37 766 000 37 766 000

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran

15 538 23 494

15 538 23 494

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	153 697	144 326
Förutbetalda kabel-TV och bredband	25 460	25 341
Förutbetalda fastighetsskötsel	48 750	0
Upplupna ränteintäkter	0	6 498
	227 907	176 165

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0	3 000 000
Placering HSB 3 mån	0	5 000 000
	0	8 000 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 690 950	846 167
	2 690 950	846 167

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	0,36%	2021-11-28	4 554 432	400 000
SEB Bolånebetalningar	0,76%	2021-03-28	4 895 766	240 000
SEB Bolånebetalningar	0,33%	2021-08-28	4 600 000	0
SEB Bolånebetalningar	0,49%	2021-02-28	8 250 000	200 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,50%	2021-07-27	7 619 005	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,50%	2021-08-04	3 400 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,50%	2021-08-06	1 021 920	60 000
			34 341 123	900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 34 341 123

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 341 123**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,54%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 841 123

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	79 256	79 256
	79 256	79 256

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

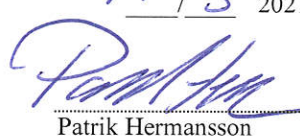
Mervärdeskatt	115	0
Övriga kortfristiga skulder	15	10 121
	130	10 121



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

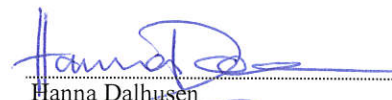
Upplupen el, vatten, renhållning	304 534	0
Upplupna räntekostnader	12 902	22 612
Upplupen revision	14 500	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	92 215	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	680 798	614 130
	<u>1 104 949</u>	<u>650 742</u>

17/5 2021

Patrik Hermansson

Anders Gustafsson

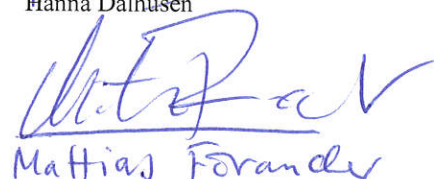


Hanna Dalhusen

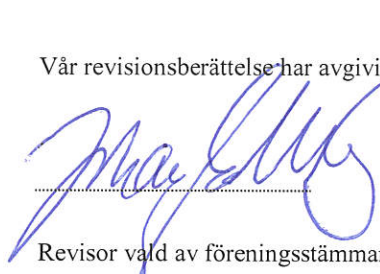
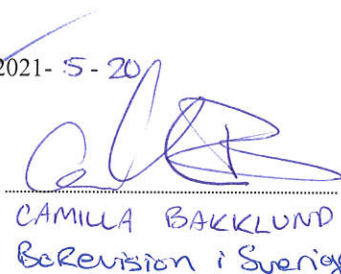
Lillemor Hartelius

Solveig Isholt



Mattias Förander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 5 - 20

Revisor vald av föreningsstämman

CAMILLA BAKKLUND

BeRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

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 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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 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.

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. 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

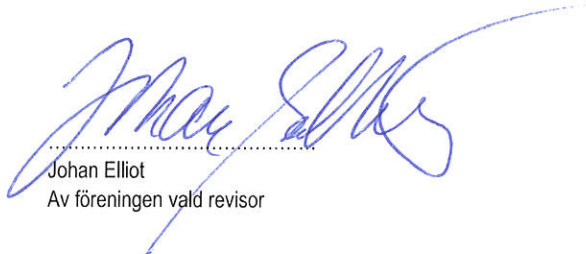
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

Lund den 2015-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Johan Elliot
Av föreningen vald revisor

