



Årsredovisning 2025

Brf Carlsro i Lund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domherren 1	1969-01-01	1968
Domherren 2	1969-01-01	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	90
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 447
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	308
Totalt 160 objekt		11 845

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 66 st 2 rok, 52 st 3 rok, 33 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Wojciech M Ledwon	Ordförande	2025-05-31	
Madeleine Isaksson Dragomoiris	Ordförande		2025-05-31
Barbro Sanfridsson	Ledamot	2025-05-31	
Izabela Jönsson	Ledamot		
Mikael Hedberg	Ledamot		
Jon Engman	Ledamot		
Joel Cronvall	Ledamot		2025-05-31
Rolf Hilding Nilsson	Suppleant		2025-05-31
Leif Lindqvist	Suppleant		
Anders Gustafsson	Suppleant		2025-05-31
Anna Jönsson	Suppleant	2025-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Sanfridsson och Mikael Hedberg.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Elliot med Morgan Nilsson, BoRevision i Sverige AB samt Bo Lundström som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christina Lärkner, Magnus Nilsson och Madeleine Isaksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-05.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsen fortsätter att allt mer skilja våra administrativa uppgifter från praktiskt underhåll. Huvudsakligen delegeras allt praktiskt underhåll till vår förvaltare från Sydsverige Entreprenad AB. Detta säkerställer att kommunikation med hantverkare och service involverar någon som har tid och förmåga att kontinuerligt ha uppsikt över de som underhåller våra byggnader. Förändringen har minskat styrelsens operativa börda och moderniserat förvaltningen av vår bostadsrättsförening. Det är ett effektivare styrelsearbete som underlättar för framtida medlemmar som kan och vill engagera sig i styrelsearbetet.

Fastighetsbesiktning

En del av den ekonomiska förvaltning vi köper från HSB Skåne är föreningens underhållsplan. Stadgeenlig besiktning utfördes den 2024-08-15 tillsammans med HSB:s representant. Därefter uppdaterades underhållsplanen av HSB. Underhållsplanen bildar underlag för budget och planering av framtida underhåll, på kort och lång sikt. Planen innehåller planerat underhåll och uppskattad kostnad, med intervaller upp till 50 år.

Underhållsprojekt

Vårt pågående dräneringsprojekt som började med hus 11 förra året sattes på paus under 2025, men kommer att återupptas till våren. Hus 9 och 7 planeras att åtgärdas under 2026, medan hus 5 påbörjas 2027. Behoven för hus 3 ska vidare utredas, men vi har en option för att påbörja dräneringsarbete efter hus 5 är färdigt.

Nya laddstolpar för elbilar har beställts till vår gästparkering och förväntas installeras i början av 2026. Det har även utökats från 4 till 6 laddplatser. Detta är tänkt att hjälpa miljön, men också vår ekonomi, då de kan användas av både medlemmar som besökare.

Vi har sagt upp Bredablick som skött vår trädgård och våra grönområden. Det pågår förhandlingar med ersättare. Vi hoppas på en ny försköning i vår omnejd, speciellt efter allt grävande från dräneringsprojektet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt **835 kr/m²** bostadslägenhetsyta, en höjning med 5% jämfört med tidigare år. Den för år 2026 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att öka årsavgifterna med 3%. Detta motiveras med i huvudsak av ökade taxebundna kostnader och framtida underhållsbehov.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till **30 835 355 kr**. Under året har föreningen amorterat **547 000 kr**. Den genomsnittliga räntan är **2,35 %**. Föreningen har inte upptagit några nya lån, men slagit samman två existerande lån.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat 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, speciellt i elområde 4. Den senaste tiden har vi deltagit i en upphandling av el via HSB och därför haft ett gynnsamt el-pris. Gemensam upphandling för el tecknad med HSB fram till och med 2030.

Underhållsplan 2025 och framåt

Underhållsplanen är ett viktigt instrument för att följa upp behovet av underhåll. Den innehåller underhåll baserat på förväntad livstid där vissa åtgärder behöver undersökas innan de åtgärdas. Det är också viktigt att man försöker samordna olika projekt. De kommande åren har vi ett flertal punkter i planen:

Det största arbetet är det pågående dräneringsprojektet som förväntas pågå fram till 2027, eventuellt 2028, beroende på beslut kring hus 3. Takfläktarna för frånluft bör bytas ut någon gång under 2028 - 2030 på alla husen, eftersom de är i slutet på sin livslängd.

Utöver det så hoppas styrelsen på att inte behöva tackla några större projekt de närmsta åren, utan just låta kassan återhämta sig lite efter dräneringsprojektet.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	208	98	195	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 603	2 649	2 678	2 719	2 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 623	2 670	2 797	2 840	2 919
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	266	245	253	209	208
Årsavgifter, kr/kvm	835	749	732	711	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	841	811	805	733	710
Nettoomsättning, tkr	9 927	9 565	9 270	8 647	8 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	357	196	-84	-768	635
Soliditet, %	35	33	33	33	33

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 499 515	0	0	1 499 515
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	460 485	0	0	460 485
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 033 229	0	518 640	3 551 869
S:a bundet eget kapital, kr	4 993 229	0	518 640	5 511 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 864 923	196 359	-518 640	11 542 643
Årets resultat, kr	196 359	-196 359	357 293	357 293
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 061 282	0	-161 347	11 899 936
S:a eget kapital, kr	17 054 511	0	357 293	17 411 805

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 755 000 kr samt ianspråktagande skett med 236 360 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 061 282
Årets resultat, kr	357 293
Reservation till underhållsfond, kr	-755 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	236 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 899 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 899 935

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 926 614	9 565 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 865	39 963
Summa Rörelseintäkter		9 957 479	9 605 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 417 517	-5 910 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 674	-288 256
Personalkostnader	Not 6	-267 786	-254 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 817 931	-1 730 006
Summa Rörelsekostnader		-8 753 908	-8 183 043
Rörelseresultat		1 203 572	1 422 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 182	111 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-903 461	-1 337 145
Summa Finansiella poster		-846 279	-1 225 934
Resultat efter finansiella poster		357 293	196 359
Resultat före skatt		357 293	196 359
Årets resultat		357 293	196 359

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 499 058	43 988 827
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	39 609	1 753 462
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 538 667	45 742 289
Summa Anläggningstillgångar		44 538 667	45 742 289

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 072	2
Övriga kortfristiga fordringar		31 451	25 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	347 480	133 845
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		384 003	158 907

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 386 899	3 060 108
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 386 899	3 060 108
Summa Omsättningstillgångar		5 770 902	5 219 015

Summa Tillgångar		50 309 569	50 961 304
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 960 000	1 960 000
Fond för yttre underhåll	3 551 869	3 033 229
Summa Bundet eget kapital	5 511 869	4 993 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 542 643	11 864 923
Årets resultat	357 293	196 359
Summa Fritt eget kapital	11 899 935	12 061 282

Summa Eget kapital

17 411 804 17 054 512

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 835 355	31 382 949
Leverantörsskulder		661 744	637 407
Skatteskulder		23 756	22 095
Övriga kortfristiga skulder		38 103	60 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 338 807	1 804 109
Summa Kortfristiga skulder		32 897 765	33 906 793

Summa Skulder

32 897 765 33 906 793

Summa Eget kapital och skulder

50 309 569 50 961 304

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 203 572	1 422 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 817 931	1 730 006
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 817 931	1 730 006
Erhållen ränta	65 368	118 931
Erlagd ränta	-915 804	-1 589 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 171 066	1 681 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-227 214	187 302
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-449 090	456 695
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-676 305	643 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 494 762	2 325 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-614 309	-2 350 404
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-614 309	-2 350 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-547 594	-640 242
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 594	-640 242
Årets kassaflöde	332 859	-665 121
Likvida medel vid årets början	5 060 108	5 725 229
Likvida medel vid årets slut	5 392 966	5 060 108

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 905 788	8 481 744
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	569 557	0
	Årsavgifter lokaler	338 700	322 572
	Hyror lokaler	31 260	31 260
	Hyror förbrukningsbaserad	0	658 959
	Hyror övrigt	27 445	44 931
	Övriga primära intäkter	88 758	59 051
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 961 508	9 598 517
	Avgiftsbortfall	-1 884	-1 884
	Hysesbortfall	-33 010	-31 260
	<i>Summa</i>	-34 894	-33 144
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 926 614	9 565 373
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	22 547
	Övriga sekundära intäkter	30 865	17 416
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 865	39 963
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 453 380	-871 919
	Snö och halk-bekämpning	-114 153	-106 784
	Reparationer	-584 252	-633 989
	Planerat underhåll	-236 360	-542 136
	El	-934 508	-1 092 163
	Uppvärmning	-1 739 681	-1 445 785
	Vatten	-476 746	-366 996
	Sophämtning	-150 470	-155 798
	Fastighetsförsäkring	-220 351	-185 363
	Kabel-TV och bredband	-198 151	-205 667
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-288 372	-281 200
	Övriga driftkostnader	-21 091	-22 575
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 417 517	-5 910 374

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 167	-26 840
	Administrationskostnader	-96 192	-112 496
	Extern revision	-19 875	-38 250
	Konsultkostnader	-15 053	-67 775
	Medlemsavgifter	-8 220	-9 130
	Föreningsverksamhet	-39 052	-4 382
	Övriga förvaltningskostnader	-41 116	-29 383
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-250 674	-288 256
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-208 815	-182 383
	Revisionsarvode	0	-3 200
	Övriga arvoden	0	-13 500
	Sociala avgifter	-58 971	-55 325
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-267 786	-254 408
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 634 692	-1 589 922
	Avskrivning på markanläggning	-183 238	-140 084
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 817 931	-1 730 006
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	56 859	110 510
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	323	701
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 182	111 211

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-902 961	-1 325 403
	Övriga räntekostnader	-500	-11 742
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-903 461	-1 337 145
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 932 553	71 335 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
	Årets investeringar	2 328 161	596 943
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 795 802	76 467 641
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 478 814	-30 748 808
	Årets avskrivningar	-1 817 931	-1 730 006
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 296 744	-32 478 814
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 499 058	43 988 827
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 670 000	2 437 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	790 000	744 000
	<i>Summa</i>	267 460 000	248 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 766 000	37 766 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 766 000	37 766 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 753 462	0
	Årets investeringar	0	1 753 462
	Omklassificering till byggnad	-1 713 853	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	39 609	1 753 462

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	5 614	13 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 866	120 045
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	347 480	133 845

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	3 077	3 077
Bankkonto 1	2 380 404	3 050 021
Bankkonto 7	3 418	7 010
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 386 899	3 060 108

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,40%	2026-03-28	11 715 766	220 000
SEB	2,46%	2026-11-28	7 854 432	200 000
Stadshypotek AB	1,95%	2026-10-30	3 231 500	130 000
Stadshypotek AB	1,97%	2026-10-30	719 420	70 000
Stadshypotek AB	2,35%	2026-10-29	7 314 237	0
			30 835 355	620 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 835 355
Kortfristig del	30 835 355
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	620 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	840 796	752 245
Upplupna räntekostnader	70 354	82 697
Övriga upplupna kostnader	427 657	969 167
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 338 807	1 804 109

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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 Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Johan Elliot
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Carlsro i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Wojciech M Ledwon

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:05:59



Izabela Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:16:19



Barbro Sanfridsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:01:19



Jon Engman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:58:47



Mikael Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:12:41



Johan Elliot

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 15:03:07



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:48:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Carlsro i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Elliot

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 15:05:48



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:48:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.