



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund (745000-3434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 50:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 mars 1967 och nuvarande stadgar registrerades den 1 februari 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1968 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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018, varvid 51 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman godkände styrelsens förslag att införa bredband ingående i avgiften och en modernisering av hissarna innebärande ett utbyte av slagdörrar till skjutdörrar.

Extra föreningsstämma hölls den 13 februari 2018, varvid 37 röstberättigade medlemmar deltog. Beslut fattades om byggnation av miljöstation under jord, installation av laddstolpar för elbilar samt anläggande av uteplatser vid Steglitsvägen 3.



Extra föreningsstämmor beträffande stadgeändring hölls den 29 augusti och den 21 november, varvid 25 respektive 26 röstberättigade medlemmar deltog. Stämmorna beslutade enhälligt att bifalla styrelsens förslag till stadgeändring. Efter stämman den 21 november hölls informationsmöte där budget och planering inför 2019 presenterades.

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018

Mikael Karlsson	ordförande
Anders Sjöberg	vice ordförande
Johan Kerttu	sekreterare
Mira Necevska	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Rolf Nilsson	styrelsesuppleant
Nils Lindskoug	styrelsesuppleant
Patrik Hermansson	styrelsesuppleant
Mats Persson	styrelsesuppleant

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018

Rolf Nilsson	ordförande
Patrik Hermansson	vice ordförande
Johan Kerttu	sekreterare
Anders Sjöberg	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Mira Necevska	styrelseledamot
Mikael Karlsson	styrelsesuppleant
Solveig Isholt	styrelsesuppleant
Mats Persson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Sjöberg, Lillemor Hartelius, Mira Necevska, Mikael Karlsson, Mats Persson och Solveig Isholt.

Av föreningen vald revisor har varit Johan Elliot med Bernt Wallin som revisorssuppleant. Föreningsstämman valde dessutom BoRevision AB att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2018.

Vid årets slut bestod valberedningen av Thomas Ahlgren, Martin Lindsten och Pia Wendel med Thomas Ahlgren som sammankallande.

Under året har Stefan Elkington varit föreningens vicevärd.

PEL



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
EON Energilösningar AB	Elavtal, elkraft
Kraftringen AB	Elavtal, nät
Kraftringen 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 AB	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 och efter räkenskapsårets slut

- Laddstolpar för elbilar har uppförts på gästparkeringen
- UWS Miljöstation under jord har byggts klar under hösten
- Planteringar av träd, och kompletteringar av rabatter
- Brandtrappa för utrymning av garaget
- Uteplatser på båda sidor om Hus 3
- Bygglov är beviljat för kompost och uppställning av container vid garaget
- Nytt städavtal – Mer omfattande och väsentligt lägre kostnad
- Revidering stadgar med förtydliganden och för att uppfylla nya lagkrav
- Bredband och IP-telefoni ingående i avgiften från augusti 2018
- Obligatorisk ventilationskontroll i lägenheter med rensning och injustering
- Förnyad energideklaration under året
- Utredning för att se över hur vi kan minska energikostnaderna

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 två senaste åren.

Underhåll 2019 och framåt

Under 2019 kommer vi att renovera ledningarna för fjärrvärme mellan husen. Vi kommer i samband med detta också att byta ut kallvattenledningen som ligger tillsammans med ledningarna för värme och varmvatten. Stämmobeslut finns också på att modernisera hissarna under 2019 till 2020. Under 2020 kommer källarvåningarnas elinstallation att renoveras och göras mer energieffektiv. På lite längre sikt inom en 10-årsperiod kommer balkongerna att behöva renoveras. Värmeledningssystemet med radiatorer kan också behöva åtgärdas inom denna period.



Fritidsaktiviteter

Den 1:a advent bjöds på glögg och lussekatter och vi tände vår gran.

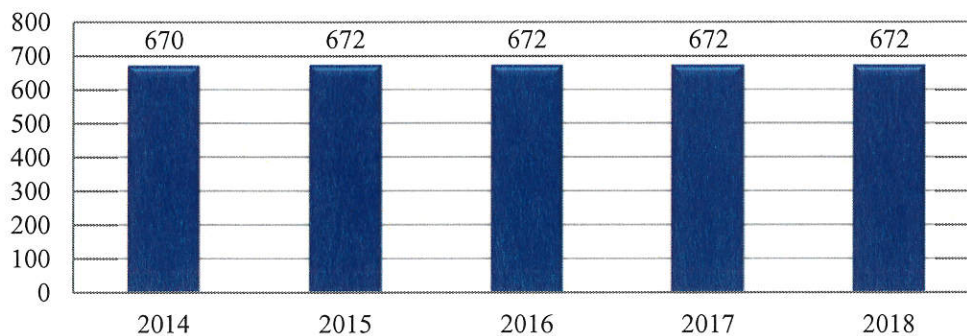
Ekonomi

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

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Månadsavgifter och hyror har varit i stort sett konstanta under åren 2008-2018. Under perioden har avgiften endast höjts med 1 % 2013.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 272 118 kr. Under året har föreningen amorterat 1 050 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	209
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	211

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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 bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 381	8 042	8 045	8 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 018	1 377	1 267	1 554
Eget kapital, tkr	15 150	14 132	12 755	11 488
Taxeringsvärde, tkr	167 670	167 670	167 670	139 620
-varav byggnad, tkr	92 880	92 880	92 880	87 876
Soliditet	33%	31%	28%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	672	672	672	672
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	968	968	968	968
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 405	2 494	2 714	2 816
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	20	27	46	57
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	17%	19%	24%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	36	74	67	93
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	45	30	40	19
Avskrivning/m ² byggnadsyta	113	120	118	115

En snittlägenhet på 75 m² kan förenklat sägas vara belånad med 180 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 75 m² belöper en månadsavgift om ca 4 200 kr/månad.

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	2 659 494	8 135 625	1 376 835	14 131 954
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 376 835	-1 376 835	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			431 000	-431 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-528 628	528 628		0
Årets resultat					1 018 479	1 018 479
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 561 866	9 610 088	1 018 479	15 150 433

PEL

[Signature]



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 512 460
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-431 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	528 628
Årets resultat	1 018 479
Summa till stämmans förfogande	10 628 567

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 628 567
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 381 232	8 041 540
Övriga rörelseintäkter		44 209	49 216
Summa rörelseintäkter		8 425 441	8 090 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 798 711	-4 135 440
Underhåll enligt plan	3	-528 628	-354 247
Övriga externa kostnader	4	-321 619	-307 917
Personalkostnader	5	-202 291	-194 092
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 336 349	-1 426 011
Summa rörelsekostnader		-7 187 598	-6 417 707
Rörelseresultat		1 237 843	1 673 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 893	19 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 257	-315 426
Summa finansiella poster		-219 364	-296 214
Resultat efter finansiella poster		1 018 479	1 376 835
Årets resultat		1 018 479	1 376 835

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 018 479	1 376 835
Reservering till fond för yttre underhåll	-431 000	-881 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	528 628	354 247
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 116 107	850 082

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 144 717	39 670 996
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 638	3 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 147 355	39 674 954
Summa anläggningstillgångar		40 147 355	39 674 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	448
Aktuell skattefordran		27 844	31 210
Övriga fordringar	8	1 078 669	3 074 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 112	170 076
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 273 625	3 276 543
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 000 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	834 285	669 307
<i>Summa kassa och bank</i>		834 285	669 307
Summa omsättningstillgångar		5 107 910	5 445 850
SUMMA TILLGÅNGAR		45 255 265	45 120 804

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 000	1 960 000
Fond för yttre underhåll		2 561 866	2 659 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 521 866	4 619 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 610 088	8 135 625
Årets resultat		1 018 479	1 376 835
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 628 567	9 512 460
Summa eget kapital		15 150 433	14 131 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 172 118	28 097 118
Summa långfristiga skulder		27 172 118	28 097 118
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 100 000	1 225 000
Leverantörsskulder		594 404	636 189
Övriga skulder	14	79 256	84 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 159 054	945 958
Summa kortfristiga skulder		2 932 714	2 891 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 255 265	45 120 804

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 237 843	1 673 049
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 336 349	1 426 011
	2 574 192	3 099 060
Erhållen ränta	13 552	20 466
Erlagd ränta	-233 720	-338 473
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 354 023	2 781 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	17 606	-4 238
Ökning/minskning av rörelseskulder	165 445	156 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 537 074	2 933 510
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 808 750	-580 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 808 750	-580 702
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 050 000	-2 580 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-2 580 943
Årets kassaflöde	-321 676	-228 135
Likvida medel vid årets början	5 234 628	5 462 763
Likvida medel vid årets slut	4 912 952	5 234 628
	-321 676	-228 135

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	2 432	2 395
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	831 853	666 912
Kortfristiga, likvida placeringar	4 078 667	4 565 321
	4 912 952	5 234 628

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	-3 768	-3 768
Hysesintäkter lokaler	17 748	18 048
Hysesintäkter övrigt	802	552
Årsavgifter bostäder	7 688 640	7 688 640
Intäkter individuell elmätning	335 406	0
Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
Intäkter pant, överlåtelse	20 481	17 472
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	23 663	22 336
Summa nettoomsättning	8 381 232	8 041 540

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	693 047	665 181
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	14 522	25 786
Lokalvård, städning	278 610	300 102
Snöröjning	30 572	16 834
El	776 756	310 973
Uppvärmning	1 450 009	1 478 380
Vatten, avlopp	262 797	237 999
Renhållning, sophämtning	191 971	176 352
Kabel-TV, internet	112 742	55 166
Fastighetsförsäkringspremier	124 954	116 243
Fastighetsskatt	231 261	227 895
Förvaltningsavtal	631 470	524 528
Summa drift	4 798 711	4 135 440



3 Underhåll enligt plan	2018	2017
Underhåll enligt plan	143 750	48 945
Gem utrymmen tvättutrustning-enl plan	113 344	0
Gem utrymmen miljöanläggning-enl plan	2 694	57 911
Underhåll install va-sanitet-enl plan	0	9 222
Underhåll inst ventilation-enl plan	187 500	0
Underhåll inst hissar-enl plan	61 875	0
Markytor underhåll-enl plan	0	230 513
Markytor hårdgjorda	17 100	0
Underhåll övrigt	2 365	7 656
Summa underhåll enligt plan	528 628	354 247
4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	3 675	0
Konferens, kursverksamhet	600	0
Telefon	6 233	8 263
Extern revisionsarvode	12 700	12 000
Vicevärdarvode	173 929	172 505
Kostnader pant, överlåtelse	36 748	28 866
Övriga förvaltningskostnader	78 805	78 433
Medlemsavgifter	8 930	7 850
Summa övriga externa kostnader	321 619	307 917
5 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	153 650	148 700
Revisionsarvode	5 500	5 500
Övriga ersättningar och förmåner	3 600	3 600
Sociala avgifter	39 541	36 292
Summa personalkostnader	202 291	194 092
6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2087		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 583 709	54 583 709
Anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
Anskaffningsvärde undercentral	1 236 557	1 236 557
Anskaffningsvärde individuell elmätning	580 702	580 702
Anskaffningsvärde återvinningsanläggning	1 808 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 744 806	60 936 056
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 265 060	-19 840 369
Årets avskrivningar	-1 335 029	-1 424 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 600 089	-21 265 060
Redovisat värde	40 144 717	39 670 996



Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 880 000	1 880 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	790 000	790 000
Summa taxeringsvärde	167 670 000	167 670 000

Fastighetsbeteckning: Domherren 1 och Domherren 2

Byggnads- och värdeår: 1968

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

7 Inventarier, verktyg och installationer **2018-12-31** **2017-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Trädgårdsmöbler	6 598	6 598
Utgående anskaffningsvärde	6 598	6 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-2 640	-1 320
Årets avskrivning	-1 320	-1 320
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-3 960	-2 640
Planenligt restvärde	2 638	3 958

8 Övriga fordringar **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto	2	9 488
Avräkningskonto HSB Skåne	1 078 667	3 065 321
Summa övriga fordringar	1 078 669	3 074 809

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va	0	22 338
Förutbetald försäkring	131 814	124 954
Förutbetald kabel-tv	13 892	13 825
Förutbetald internet	11 475	0
Upplupna ränteintäkter	1 371	29
Övriga interimfordringar	8 560	8 930
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 112	170 076

10 Övriga kortfristiga placeringar **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-14	1 500 000	1 500 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-03-29	1 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 000 000	1 500 000

**11 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

Handkassa		2 432	2 395
Sparbanken Skåne transaktionskonto		831 853	666 912
Summa kassa och bank		834 285	669 307

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

13 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	0,85%	2019-06-28	150 000	7 750 000	7 900 000
SE-Banken Bolån	0,85%	2019-03-28	240 000	5 375 766	5 615 766
SE-Banken Bolån	0,83%	2020-11-28	400 000	5 354 432	5 754 432
Stadshypotek	0,85%	2019-02-04	60 000	1 141 920	1 201 920
Stadshypotek	0,99%	2020-03-01	200 000	8 650 000	8 850 000
			1 050 000	28 272 118	29 322 118

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 100 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 172 118	28 097 118

Genomsnittsränta vid årets utgång	0,89%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	4 400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 772 118

Tre av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

14 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	79 256	84 585
Utgående värde	79 256	84 585

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	70 000	70 076
Upplupen värme	210 000	204 044
Upplupet vatten	43 914	0
Upplupen sophämtning	17 444	0
Upplupet rep/underhåll	143 750	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	646 744	645 873
Upplupna räntekostnader	14 502	13 965
Beräknat arvode för revision	12 700	12 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 159 054	945 958



16 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

37 766 000

37 766 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 766 000

37 766 000

LUND 20190401

ort och datum

Rolf Nilsson

Rolf Nilsson

Patrik Hermansson

Patrik Hermansson

Johan Kerttu

Johan Kerttu

Anders Sjöberg

Anders Sjöberg

Mira Necevska

Mira Necevska

Lillemor Hartelius

Lillemor Hartelius

Vår revisionsberättelse har avgivits *4/4-2019*

Johan Elliot

Johan Elliot
Föreningsvald revisor

Per Erik Gillberg

Per Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av Brf Carlsros årsstämma utsedd revisor

M

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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.



Revisionsberättelse

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisions sed 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.

Övrig upplysning

Undertecknande revisor från BoRevision AB är inte vald vid namn på stämman.

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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

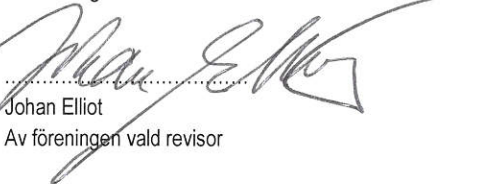
Lund den 4/4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor



Johan Elliot

Av föreningen vald revisor





HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.