



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Carlsro i Lund (745000-3434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 48: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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen 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 - 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

Under 2014 byggdes 2 lokaler om till 5 lägenheter. Därvid förändrades de ursprungliga insatserna och boytan i föreningen ökade med 295 kvm.

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 28 april 2016

Rolf Nilsson	ordförande
Mira Necevska	vice ordförande
Nils Lindskoug	sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Kristian Mjörnman	ledamot

Albin Lagerqvist	suppleant
Mikael Karlsson	suppleant
Viktor Wu	suppleant

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2016

Rolf Nilsson	ordförande
Mikael Karlsson	vice ordförande
Nils Lindskoug	sekreterare
Mirjana Necevska	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Albin Lagerqvist	styrelsesuppleant
Anders Sjöberg	styrelsesuppleant
Kristian Mjörnman	styrelsesuppleant, avgick 2016-11-30
Viktor Wu	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lillemor Hartelius, Mira Necevska, Nils Lindskoug, Albin Lagerqvist, Viktor Wu samt Anders Sjöberg.

Stämmor/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28, där 48 röstberättigade medlemmar var representerade.

Informationsmöte hölls 2016-11-30 där budget och planerat underhåll för kommande verksamhetsår 2017 presenterades. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av

Rolf Nilsson
Mikael Karlsson
Mira Necevska
Lillemor Hartelius
Nils Lindskoug

två i förening.

Revisorer

Valda revisorer av föreningens medlemmar har varit

Bengt Johansson, ordinarie
Bernt Wallin, suppleant

Årsstämman valde dessutom BoRevision AB att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2016.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Peter Palmkvist, sammankallande
Thomas Ahlgren
Martin Lindsten





Vicevärd

Vicevärd har varit Stefan Elkington.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Skåne. Ansvarig för den ekonomiska förvaltningen har varit Magnus Andersson. VÄLA Mark & Trädgård sköter vår gröna utemiljö.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Energibolaget Sverige AB

Kraftringen Nät AB

Kraftringen Nät AB

VA-Syd

Lunds Renhållningsverk

ComHem

OWNIT AB

HSB Skåne

VÄLA Mark och Trädgård

Trygg-Hansa

Avtalstyp

elavtal, elkraft

elavtal, nät

uppvärmning med fjärrvärme

vatten

renhållning

kabel-TV

bredband, IP-telefoni

ekonomisk och teknisk förvaltning

underhåll utemiljö

fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter skador på fast inredning som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser året

Vårt ärende angående hissarna har avgjorts slutgiltigt. Länsstyrelsens dom stod fast. Föreningen är inte skyldig att bygga om samtliga hissdörrar. Det innebär att de som behöver bostadsanpassning av hissdörrarna kan kräva att kommunen står för denna kostnad.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen under september på samtliga 5 huskroppar samt garaget och utomhusmiljön. Besiktningen är protokollförd.

Underhåll

- Under året har vårt utemiljöprojekt i stort sett slutförts. Mindre kompletteringar kommer att göras under kommande år
- Vår undercentral har renoverats och ett antal lägenheter har försetts med temperaturgivare. Detta gör att vi bättre kan styra värmeanläggningen
- Ett antal mindre renoveringsarbeten har utförts
- Matkällare i hus 9 och 11 har sanerats från mögelskadade innerväggar
- En del förråd har renoverats
- Våra spill- och dagvattenledningar har spolats och kontrollerats med filmning. Mindre åtgärder på ledningarna kommer att utföras under kommande år.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat det låga ränteläget och en god planering. Styrelsen har också i samband med detta ökat vår amorteringstakt för att bättre klara de större renoveringar som kommer i framtiden. De projekt som planeras de närmaste åren kommer i allt väsentligt att genomföras med egen finansiering.

Underhåll 2017 och framåt

- Utemiljöprojektet kommer att avslutas och kompletteras med mindre åtgärder
- Utredning pågår om gemensam el. Genomförandet beror av hur fördelaktigt det kan bli för föreningar och dess medlemmar
- Ett nytt system för sophantering kan bli aktuellt under 2017. Detta blir i så fall ett system under mark där vi i dag har containers ovan mark
- Fjärrvärmekulverten kommer att renoveras 2018
- Större renoveringar ligger 10 till 15 år framåt i tiden och det är då balkongernas betongplattor som kan behöva bytas ut
- Värmeledningssystemet och våra radiatorer kommer också att behöva renoveras

Fritidsaktiviteter

I augusti hade föreningen gårdsfest med bouletävling. Det blev en eftermiddag i strålande väder, med grillning av korv och en trevlig bouletävling. Den 1:a advent bjöds på glögg och lussekatter och vi tände våra granar.

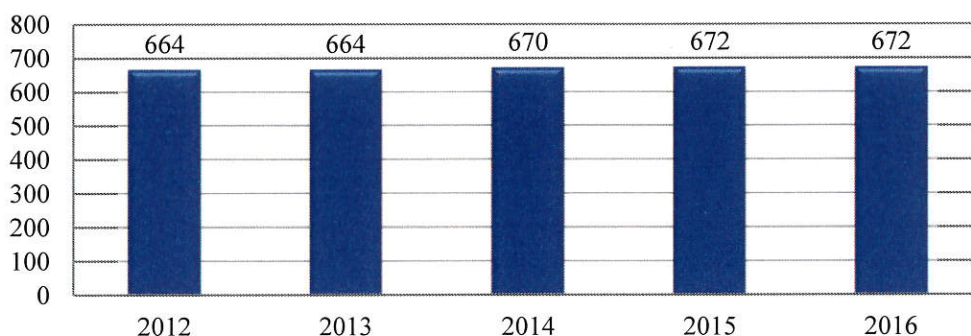
Ekonomi

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

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Månadsavgifter och hyror har varit i stort sett konstanta under åren 2008-2016. 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 31 903 061 kr. Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

SH

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	195
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	206

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 20 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 045	8 042	8 057	8 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 267	1 554	-1 617	778
Eget kapital, tkr	12 755	11 488	9 934	11 112
Taxeringsvärde, tkr	167 670	139 620	137 633	137 633
-varav byggnad, tkr	92 880	87 876	86 430	86 430
Soliditet	28%	25%	24%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	672	672	670	664
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 714	2 816	2 617	2 750
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	46	57	106	113
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	19%	24%	22%	23%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	67	93	77	74
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	40	19	245	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	119	115	105	110

En snittlägenhet på 75 m² kan förenklat sägas vara belånad med 203 500 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	1 815 052	6 159 078	1 553 803	11 487 932
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 553 803	-1 553 803	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			792 000	-792 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-474 311	474 311		0
Årets resultat					1 267 187	1 267 187
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 132 741	7 395 191	1 267 187	12 755 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 712 880
Årets resultat	1 267 187
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-792 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	474 311
Summa till stämmans förfogande	8 662 379

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 662 379
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 045 378	8 042 340
Övriga rörelseintäkter		14 175	116 549
Summa rörelseintäkter		8 059 553	8 158 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 881 551	-3 870 915
Underhåll enligt plan		-474 311	-215 826
Övriga externa kostnader	3	-317 896	-388 630
Personalkostnader	4	-196 217	-184 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 408 976	-1 321 018
Summa rörelsekostnader		-6 278 951	-5 981 213
Rörelseresultat		1 780 602	2 177 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 764	24 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 179	-648 587
Summa finansiella poster		-513 415	-623 873
Resultat efter finansiella poster		1 267 187	1 553 803
Årets resultat		1 267 187	1 553 803

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

Årets resultat	1 267 187	1 553 803
Reservering till fond för yttre underhåll	-792 000	-1 061 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	474 311	215 826
Över-/underskott efter disposition av underhåll	949 498	708 629

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	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	40 514 985	40 203 846
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 278	12 000
Summa materiella anläggningstillgångar		40 520 263	40 215 846

Summa anläggningstillgångar

		40 520 263	40 215 846
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 108	2 670
Aktuell skattefordran		38 401	50 166
Övriga fordringar	7	1 423 079	1 366 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	159 241	147 068
Summa kortfristiga fordringar		1 621 830	1 566 625

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	10	1 049 172	1 876 151
Summa kassa och bank		1 049 172	1 876 151

Summa omsättningstillgångar

		5 671 001	6 442 776
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		46 191 265	46 658 622
--	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 000	1 960 000
Fond för yttre underhåll		2 132 741	1 815 052
Summa bundet eget kapital		4 092 741	3 775 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 395 191	6 159 078
Årets resultat		1 267 187	1 553 803
Summa fritt eget kapital		8 662 379	7 712 880
Summa eget kapital		12 755 120	11 487 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	30 703 061	32 003 061
Summa långfristiga skulder		30 703 061	32 003 061
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 200 000	1 100 000
Leverantörsskulder		674 560	844 328
Övriga skulder	13	93 413	110 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	765 111	1 112 370
Summa kortfristiga skulder		2 733 084	3 167 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 191 265	46 658 622

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 780 602	2 177 676
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 976	1 321 018
	3 189 578	3 498 694
Erhållen ränta	28 431	24 069
Erlagd ränta	-565 922	-653 247
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 652 087	2 869 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	74	-10 596
Ökning/minskning av rörelseskulder	-509 802	583 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 142 359	3 442 751
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 713 393	-3 031 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 713 393	-3 031 850
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 200 000	3 141 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	3 141 319
Årets kassaflöde	-771 034	3 552 220
Likvida medel vid årets början	6 233 797	2 681 577
Likvida medel vid årets slut	5 462 763	6 233 797
	-771 034	3 552 220

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	3 312	1 668
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 045 860	1 874 483
Kortfristiga, likvida placeringar	4 413 591	4 357 646
	5 462 763	6 233 797

M

MK/ov

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

2016

2015

Hysesintäkter lokaler	22 092	23 968
Hysesbortfall lokaler	-10 512	-9 910
Hysesintäkter övrigt	552	552
Årsavgifter bostäder	7 688 640	7 688 640
Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
Intäkter pant, överlåtelse	27 253	30 474
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 093	10 356
Summa nettoomsättning	8 045 378	8 042 340

2 Driftskostnader

2016

2015

Löpande underhåll	521 474	397 198
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	17 894	11 633
Lokalvård, städning	328 236	253 883
Snöröjning	21 202	12 670
El	214 394	204 668
Uppvärmning	1 554 890	1 474 184
Vatten, avlopp	221 166	208 979
Renhållning, sophämtning	181 620	168 854
Kabel-TV, internet	54 888	117 246
Fastighetsförsäkringspremier	112 857	108 201
Fastighetsskatt	220 704	208 939
Förvaltningsavtal	432 226	704 460
Summa drift	3 881 551	3 870 915

Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	129 088	197 638
Underhåll inst hissar-enl plan	24 328	18 188
Markytor underhåll-enl plan	245 039	0
Underhåll övrigt	75 856	0
Summa underhåll enligt plan	474 311	215 826

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Telefon, porto	6 717	4 244
Inkassokostnader	225	275
Externt revisionsarvode	18 700	13 800
Vicevärdsarvode	165 879	206 878
Kostnader pant, överlåtelse	35 023	39 044
Övriga förvaltningskostnader	82 963	115 999
Medlemsavgifter	8 390	8 390
Summa övriga externa kostnader	317 896	388 630

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	150 650	150 050
Revisionsarvode	5 500	5 500
Övriga ersättningar och förmåner	3 600	3 600
Sociala avgifter	36 467	25 674
Summa personalkostnader	196 217	184 824

5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
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	3 031 850
Anskaffningsvärde undercentral	1 236 557	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 355 354	58 648 559
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 444 713	-17 129 695
Årets avskrivningar byggnader	-1 193 744	-1 193 744
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-121 274
Årets avskrivningar undercentral	-61 828	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 840 369	-18 444 713
Redovisat värde	40 514 985	40 203 846
Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	91 000 000	86 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 880 000	1 876 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	74 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	790 000	744 000
Summa taxeringsvärde	167 670 000	139 620 000

Fastighetsbeteckning: Domherren 1 och Domherren 2
Byggnads- och värdeår: 1968

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Inventarier, verktyg och installationer			2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde dataanläggning			60 000	60 000
Utrangering dataanläggning			-60 000	0
Årets anskaffning: trädgårdsmöbler			6 598	0
Utgående anskaffningsvärde			6 598	60 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivning			-48 000	-42 000
Utrangering dataanläggning			48 000	0
Årets avskrivning			-1 320	-6 000
Ackumulerad avskrivning enligt plan			-1 320	-48 000
Planenligt restvärde			5 278	12 000
7 Övriga fordringar			2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto			9 488	9 075
Avräkningskonto HSB Skåne			1 413 591	1 357 646
Summa övriga fordringar			1 423 079	1 366 721
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald va			19 567	18 539
Förutbetald försäkring			116 243	112 857
Förutbetald kabel-tv			13 758	13 722
Upplupna ränteintäkter			1 283	1 950
Övriga interimfordringar: medlemsavgift Bostadsrätterna			8 390	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			159 241	147 068
9 Övriga kortfristiga placeringar			2016-12-31	2015-12-31
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-03-08	3 000 000	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 000 000	3 000 000
10 Kassa och bank			2016-12-31	2015-12-31
Handkassa			3 312	1 668
Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 045 860	1 874 483
Summa kassa och bank			1 049 172	1 876 151
11 Förändring i eget kapital				

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

12 Skulder till kreditinstitut **2016-12-31** **2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	0,40%	2017-03-28	300 000	8 150 000	8 450 000
SE-Banken Bolån	0,52%	2017-03-28	240 000	5 855 766	6 095 766
SE-Banken Bolån	0,45%	2017-07-28	400 000	6 154 432	6 554 432
Stadshypotek	0,85%	2017-02-02	60 000	1 261 920	1 321 920
Stadshypotek	0,88%	2017-03-01	100 000	1 455 943	1 555 943
Stadshypotek	4,33%	2017-03-01	100 000	9 025 000	9 125 000
			1 200 000	31 903 061	33 103 061

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 703 061** **32 003 061**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,58%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 4 800 000
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 25 903 061

13 Övriga kortfristiga skulder **2016-12-31** **2015-12-31**

Fond för inre underhåll	93 413	110 931
Utgående värde	93 413	110 931

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2016-12-31** **2015-12-31**

Upplupen el	14 127	0
Upplupet rep/underhåll	0	375 000
Förutbetalda månavgifter/hyror	667 146	645 815
Förutbetald fastighetsskötsel	28 126	16 000
Upplupna räntekostnader	37 012	61 755
Beräknat arvode för revision	18 700	0
Övriga interimsskulder	0	13 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 111	1 112 370

MK/ord

15 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttaga pantbrev i fastighet

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 766 000

37 766 000

37 766 000

37 766 000

LUND 20170403

ort och datum



Rolf Nilsson



Mikael Karlsson



Nils Lindskoug



Mira Necevska



Lillemor Hartelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-12



Bengt Johansson
Föreningsvald revisor



Tommy Mårtensson
Av föreningsstämman utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Carlsro i Lund för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

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 Bostadsrättsförening Carlsro i Lund för år 2016 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 tryggsamt 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 2017-04-12

ort och datum

Bengt Johansson Tommy Mårtensson

Bengt Johansson
Av föreningen vald
revisor

Tommy Mårtensson
Av föreningsstämman
utsedd revisor