



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Nuvarande stadgar registrerades den 8 april 2022. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), har sitt säte i Lund.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	2	80
2	66	3 614
3	52	4 432
4	33	3 321
	<b>153</b>	<b>11 447</b>
Lokaler, bostadsrätt	1	308
Lokaler, hyresförråd	9	135

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

#### Föreningsfrågor

##### Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022

Anders Gustafsson	Ordförande
Gustav Wenning	Vice ordförande
Lillemor Hartelius	Kassör
Adam Ledwon	Sekreterare
Solveig Isholt	Ledamot
Patrik Hermansson	Suppleant, avgick den 22 februari 2022
Per-Erik Jonsson	Suppleant
Christian Kempe	Suppleant



**Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022**

Anders Gustafsson	Ordförande
Adam Ledwon	Kassör
Lillemor Hartelius	Ledamot
Per-Erik Jonsson	Ledamot
Emma Ahlqvist	Ledamot
Josefin Nilsson	Sekreterare/suppleant
Christian Kempe	Suppleant
Barbro Sanfridsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 15 styrelsemöten, fördelade på 5 med den gamla styrelsen och 10 med den nya styrelsen.

**Revisorer**

Av årsstämman vald revisor har varit Johan Elliot med revisorssuppleant Rolf Nilsson.

Årsstämman valde dessutom BoRevision AB Camilla Bakklund med suppleant Per-Erik Gillberg att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2022.

**Valberedning**

Valberedning t.o.m. årsstämman 2022 har varit Peter Palmkvist (sammankallande), Martin Lindsten och Natalija Persson. På årsstämman valdes Christina Lärkner (sammankallande), Magnus Nilsson och Mats Persson t.o.m. årsstämman 2023.

**Vicevärd**

Vicevärd under året har varit Stefan Britting (Veterankraft).

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning	HSB Skåne
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB
Utemiljö	Bredablick Förvaltning AB (fr o m 22-01-01)
Vicevärd	Veterankraft

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Vattenfall	elavtal
Kraftringen AB	elnät
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten, avlopp
Lunds renhållningsverk	renhållning
HSB Skåne	driftsstöd för styrsystem i fastighet
ALT Hiss AB	hissar
Sydsvenska Städ AB	städning
Tele2	kabel-TV
Ownit Broadband AB	bredband
Q-Park	betalning och bevakning av parkering
InCharge	betalning och debitering elbilsaddning
E-on Energilösningar/HSB	individuell elmätning lägenheter (IMD)
Assa Abloy	garageport
Trygg Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

### Medlemsengagemang

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

Boulebana	Göran Jeppsson
Flaggning	Barbro Sanfridsson
Återbruket	Monica Bondesson, Rita Holmer, Anita Härnring och Barbro Kolar
Gymansvarig	Daniel Elgström
Verkstad	Anders Gustafsson
Övervakning av undercentral	Rolf Nilsson
Trivselkommitté	Monica Bondesson, Mira Necevska, Sara Secher Fromell och Åse Österman

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Styrelsearbetet

Sedan hösten 2020 har styrelsen arbetat för att dela upp arbetet i tydliga ansvarsområden inom styrelsen, detta för att flytta arbete från hela styrelsen till delar av den. Detta möjliggör ökad delaktighet, bättre beredning av ärenden inför möten och minskar mängden ärenden på styrelsemöten. Ett effektivare styrelsearbete. utgångspunkten är att styrelsen ska ha en rimlig arbetssituation så att medlemmar kan, och vill, engagera sig i styrelsearbete. Under året har styrelsen fokuserat på att ett antal större upphandlingar, se nedan.

#### Fastighetsbesiktning

En del av den ekonomiska förvaltning vi köper från HSB Skåne är föreningens underhållsplan. Stadgeenlig besiktning utfördes 2022-08-26 tillsammans med HSB:s representant. Därefter uppdaterades underhållsplanen av HSB:s representant. 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. Styrelsen hade dessutom en egen besiktning av fastigheten i augusti.

#### Underhållsprojekt

Under året har ett antal större projekt avslutas, men inga nya större projekt har påbörjats.

Projektet att byta värme- och varmvattenkulvert mellan de fem huskropparna som startade 2019 avslutades hösten 2022. Projektet var upphandlat som en *Totalentreprenad ABT06* vilket tydliggör funktionsansvaret som leverantör GK (Gunnar Karlens Sverige AB). På grund av den stora förseningen från det tilltänkta slutdatumet för projektet, december 2019, så gjordes en överenskommelse att Brf. Carlsro inte betalar de kvarstående 10 % av kontraktssumman. I skrivande stund är inte injusteringen helt perfekt ännu. Vi hoppas nu se en lägre energiförbrukning för uppvärmning. Ett gott tecken på en bättre isolerad kulvert är att det inte var lika tydligt var den ligger när snön föll under vintern.

I samband med grävarbetena under kulvertbytet så skadades delar av vår trädgård. Det innebar att vi har tvingats göra åtgärder för att återställa vissa områden. Det rör sig bland annat om att skapa ett nytt rhododendronbuskage mellan hus 5 och 7 och en "välkomstrabatt" mellan hus 3 och 5. Vi har också utfört mindre planteringar i egen regi kring uteplatserna.

Belysning och el-centraler i källare och garage har bytts ut till moderna LED-baserade armaturer i huvudsak med rörelsesensorer för att tända och släcka belysningen. El-centralerna är försedda med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Den huvudsakliga orsaken till detta projekt var att en del av våra elinstallationer i källarna och garaget fick en lång rad anmärkningar vid en besiktning av Elkonsult JLE AB i april 2018. På sikt kommer det även att minska kostnaden för belysningen, dels för att dessa är mycket mer energieffektiva, och dels för att vi slipper kostnaden för att kontrollera och byta ut trasiga glödlampor. Framför allt belysningen i garaget kommer att spara in elkostnader då denna styrs av rörelsesensorer och dessutom sektioneras så att bara en fjärdedel av belysningen tänds åt gången.

En konsekvens av bytet och flytt av armaturerna och kabeldragning i källaren är att vi gjorde en uppfräschning av källarna. Den nya belysningen avslöjade också behovet av målning. Väggar, golv och tak har målats om. Vi passade dessutom på att göra lite fler målningsarbeten, till exempel väggarna i entréerna och trappräcken utomhus.



### Underhållsplan 2023 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. Ett exempel är att man passar på att tvätta fasaderna om har byggnadsställningar uppe för något annat.

Efter de stora projekten under perioden 2019 - 2022 så överväger vi att byta ut passagesystemet (porttelefoner och kodlås). Det senare finns i underhållsplanen sedan 2021, men har skjutits upp med anledning av andra större projekt. Hur systemet kommer att utformas är inte klart. Vi kommer också att göra några stickprovsundersökningar av spillvattenledningarna (d.v.s. avloppsrören i taket) i våra badrum. Vi kommer bl.a. att undersöka status på upphängningen av spillvattenledningarna.

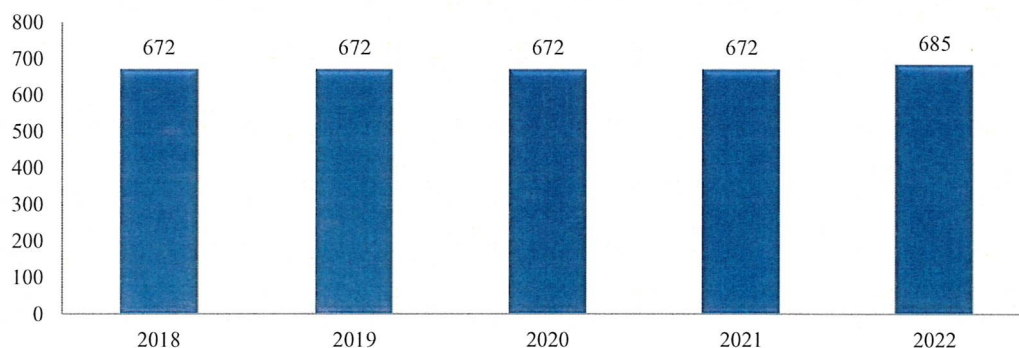
I ett 10-årsperspektiv finns det många möjliga projekt, baserade på underhållsplanen. 2023: Inspektion av avloppsledningar och eventuella åtgärder och dränering runt husen och garaget. 2024: Fasadvätt. 2025: Takfläktar för frånluft. 2028: Undersökning av balkonger med avseende på betong. 2032: Eventuell omläggning av taket och utbyte av värmeledningar och radiatorer i fastigheten. Utöver projekt i underhållsplanen så finns det tankar på energibesparande åtgärder. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av vindar, återvinning av värme i frånluften och solceller på taken på alla bostadshus. Det är åtgärder innebär stora investeringar, men kommer på sikt att vara kostnadsbesparande. Vi kommer mycket troligt att behöva fler laddplatser för el-bilar i takt med att det blir fler el-bilar på våra vägar och bland våra medlemmar. Det är viktigt att planera noga när man har projekt kan ha synergieffekter. Ett exempel är att det är lämpligt att kombinera takomläggning och solceller. När det behövs byggställningar så är det lämpligt att passa på att tvätta fasaderna.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 685 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett mindre höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3%. Detta motiveras i huvudsak med ökade räntekostnader och stigande energipriser.

### Årsavgifternas utveckling åren 2018 - 2022



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 508 383 kr. Under året har föreningen amorterat 905 192 kr. Den genomsnittliga räntan vid årets slut är 2,15%. Inga nya lån har upptagits under året.

Styrelsens strategi har under året varit att ha en blandning av kortsiktiga lån (STIBOR 90, med tre månaders bunden ränta och ett års bindningstid) och lån med ett eller tre års fast ränta. Mer än tre år har vi bedömt som oöverskådligt. Vid varje konverteringsdag har vi övervägt alternativen som har erbjudits, speciellt skillnaden mellan STIBOR 90 och fast ränta vilket ger en indikation om hur bankerna bedömer ränteutvecklingen.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat det låga ränteläget och en god planering. Osäkra faktorer som föreningen inte kan påverka är ränteutvecklingen och konsumtionsavgifter för värme, el, vatten och renhållning. Nätavgifterna för el har ökat dramatiskt under de senaste åren. Under senare år har vi deltagit i en upphandling av el via HSB och därför haft ett gynnsamt el-pris till medlemmarna på 1,72 kr / kWh inklusive moms och alla bikostnader under hela 2022, en ökning med 35%. Samma upphandling för 2023 har gett ett pris till medlemmarna på 3,50 kr / kWh inklusive moms, och bikostnader för första kvartalet. Det råder i skrivande stund en osäkerhet om det exakta priset som föreningen betalar till Vattenfall eftersom alla kostnader inte är säkrade till 100 %.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	209
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	206

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 20 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. 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 647	8 457	8 494	8 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	-768	671	995	893
Eget kapital, tkr	16 942	17 709	17 038	16 044
Taxeringsvärde, tkr	248 181	176 493	176 493	176 493
-varav byggnad, tkr	127 437	95 610	95 610	95 610
Soliditet, %	33%	33%	32%	30%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	685	672	672	672
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	968	968	968	968
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 840	2 919	3 000	3 086
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	32	14	23	26
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	13%	19%	19%	20%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	139	140	140	119
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	210	210	209	217

## 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	3 235 471	11 842 871	670 923	17 709 264
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				670 923	-670 923	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 380 397	1 380 397		0
Årets resultat					-767 600	-767 600
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 455 074	13 294 191	-767 600	16 941 664

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	12 513 794
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 380 397
Årets resultat	-767 600
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>12 526 591</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 526 591
-------------------------	------------





Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 647 273	8 456 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 662	35 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 766 935</b>	<b>8 492 445</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 735 184	-5 578 515
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 380 397	-80 803
Övriga externa kostnader	Not 6	-124 519	-134 365
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-213 482	-213 163
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 715 082	-1 655 912
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 168 664</b>	<b>-7 662 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-401 729</b>	<b>829 687</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		157	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 028	-158 936
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 872</b>	<b>-158 764</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-767 600</b>	<b>670 923</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat		-767 600	670 923
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 000	-478 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 380 397	80 803
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>12 796</b>	<b>273 726</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	46 836 972	46 776 804
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	937 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 836 972</b>	<b>47 714 304</b>

**Summa anläggningstillgångar**

<b>46 836 972</b>	<b>47 714 304</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		1 683 242	1 673 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	23 623	34 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	201 542	318 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 908 407</b>	<b>2 026 548</b>

*Kassa och bank*

Kassa		3 077	3 371
Bank	Not 13	2 365 176	3 480 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 368 253</b>	<b>3 483 894</b>

**Summa omsättningstillgångar**

<b>4 276 660</b>	<b>5 510 442</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>51 113 632</b>	<b>53 224 747</b>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 499 515	1 499 515
Upplåtelseavgifter	460 485	460 485
Fond för yttre underhåll	2 455 074	3 235 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 415 074</b>	<b>5 195 471</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	13 294 191	11 842 871
Årets resultat	-767 600	670 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 526 591</b>	<b>12 513 794</b>

### Summa eget kapital

<b>16 941 664</b>	<b>17 709 264</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 765 420	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 765 420</b>	<b>0</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		23 742 963	33 413 575
Medlemmarnas inre fond	Not 15	76 517	78 637
Leverantörsskulder		351 192	941 043
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 112	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	-5 183	-9 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 235 947	1 092 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 406 548</b>	<b>35 515 482</b>

### Summa skulder

<b>34 171 968</b>	<b>35 515 482</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>51 113 632</b>	<b>53 224 747</b>
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	-401 729	829 687
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 715 082	1 655 912
	<u>1 313 353</u>	<u>2 485 599</u>
Erhållen ränta	157	172
Erlagd ränta	-307 647	-160 576
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 005 863</u>	<u>2 325 195</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	127 888	-108 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-496 703	437 505
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>637 048</u>	<u>2 654 621</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-837 750	-937 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-837 750</u>	<u>-937 500</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-905 192	-927 548
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-905 192</u>	<u>-927 548</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 105 894</b>	<b>789 573</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	5 157 389	4 367 817
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	4 051 495	5 157 389
	<u>-1 105 894</u>	<u>789 573</u>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

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

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 842 600	7 688 640
	Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
	Årsavgiftsrabatt	-2 041	-3 768
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-146
	Hysesintäkt lokaler	4 670	22 641
	Hysesintäkt övrigt	2 700	4 692
	Konsumtionsavgift el	432 680	382 048
	Övriga intäkter i verksamheten	15 082	8 879
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 050	22 078
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 272	33 537
		<b>8 647 273</b>	<b>8 456 861</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	119 662	35 584
		<b>119 662</b>	<b>35 584</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 015 646	-910 309
	El	-886 090	-736 172
	Uppvärmning	-1 329 069	-1 467 502
	Vatten	-277 587	-288 426
	Renhållning	-229 387	-220 145
	TV, bredband, iptelefoni	-194 215	-193 707
	Serviceavtal	-10 019	-19 676
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 725	-31 964
	Förvaltningskostnader	-1 226 940	-1 248 212
	Försäkringar	-158 300	-153 697
	Fastighetsskatt	-264 217	-248 157
	Övriga driftskostnader	-110 990	-60 548
		<b>-5 735 184</b>	<b>-5 578 515</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	0	-68 303
	Underhåll lokaler	-1 011 281	0
	Underhåll tvättstuga	-107 904	0
	Underhåll installationer	-231 895	0
	Underhåll mark och utemiljö	-29 317	0
	Underhåll övrigt	0	-12 500
		<b>-1 380 397</b>	<b>-80 803</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-15 750	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-47 419	-32 319
	Kostnader överlåtelse och panter	-44 585	-50 795
	Föreningsverksamhet	-1 750	-2 656
	Kontorsutrustning och -material	0	-519
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 488	-5 514
	Konsulter	-11 528	0
	Förbrukningsinventarier	0	-12 457
	Stämma och styrelse	-2 000	-14 910
	Kundförluster m m	0	-196
		<b>-124 519</b>	<b>-134 365</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-156 000	-156 500
Övriga arvoden	-9 900	-9 900
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-41 582	-40 763
	<u>-213 482</u>	<u>-213 163</u>

**Not 8 Avskrivningar**

Byggnader	-1 574 998	-1 515 828
Markanläggningar	-140 084	-140 084
	<u>-1 715 082</u>	<u>-1 655 912</u>

B

cku



**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 560 360	69 560 360
Årets investering byggnader: elinstallation källare och garage	1 775 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 870 698</b>	<b>74 095 448</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-26 356 866	-24 841 038
Årets avskrivningar byggnader	-1 574 998	-1 515 828
Ingående avskrivningar markanläggningar	-961 778	-821 694
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-140 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 033 726</b>	<b>-27 318 644</b>

**Utgående redovisat värde 46 836 972 46 776 804**

Redovisade värden byggnader	43 403 746	43 203 494
Redovisade värden mark	1 033 000	1 033 000
Redovisade värden markanläggningar	2 400 226	2 540 310

**Fastighetsbeteckning:** Domherren 1 och Domherren 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1968	125 000 000	120 000 000	245 000 000	174 000 000
Lokaler		2 437 000	744 000	3 181 000	2 493 000
		<b>127 437 000</b>	<b>120 744 000</b>	<b>248 181 000</b>	<b>176 493 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 766 000	37 766 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 766 000</b>	<b>37 766 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	937 500	0
Årets Investering	837 750	937 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 775 250	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>937 500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	23 623	23 564
Övrig skattefordran	0	10 948
	<b>23 623</b>	<b>34 512</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	175 708	158 300
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 834	25 527
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	134 714
	<b>201 542</b>	<b>318 541</b>

**Not 13 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 350 607	3 478 553
Sparbanken Skåne företagskonto	14 569	1 970
	<u>2 365 176</u>	<u>3 480 523</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,98%	2023-11-28	3 804 432	200 000
SEB	2,08%	2023-03-28	4 445 766	120 000
SEB	3,92%	2025-08-28	4 600 000	0
SEB	0,34%	2023-02-28	7 875 000	100 000
Stadshypotek AB	2,07%	2023-01-27	7 523 765	76 192
Stadshypotek AB	3,07%	2025-07-30	3 357 500	34 000
Stadshypotek AB	3,14%	2025-07-30	901 920	60 000
			<u>32 508 383</u>	<u>590 192</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 765 420**

Nästa års amortering av långfristig skuld 94 000

Lån som ska konverteras inom ett år 23 648 963

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 23 742 963

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,15%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 360 768

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 557 423

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

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	78 637	79 256
Uttag	-2 120	-619
	<u>76 517</u>	<u>78 637</u>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	5 112	0
	<u>5 112</u>	<u>0</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

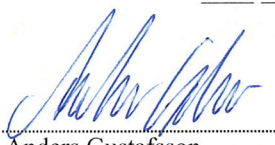
Övriga kortfristiga skulder	-5 183	-9 775
	<u>-5 183</u>	<u>-9 775</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, värme, renhållning	325 707	318 586
Upplupna räntekostnader	69 643	11 262
Upplupen revision	15 875	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	752 113	690 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 609	56 850
	<u>1 235 947</u>	<u>1 092 002</u>

21,7

2023



Anders Gustafsson



Adam Ledwon



Lillemor Hartelius



Per-Erik Jonsson



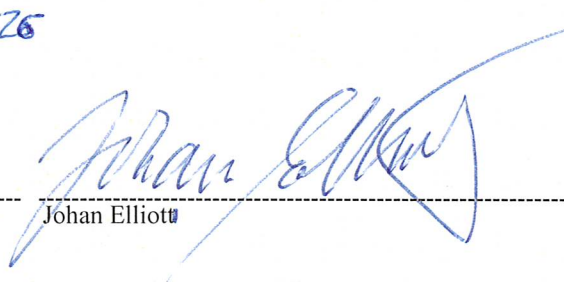
Emma Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-26



Camilla Bakklund, BoRevision

Revisorer valda av föreningsstämman



Johan Elliott



# 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carlso i Lund för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 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 26/4 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Johan Elliott  
Av föreningen vald revisor