



# ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Nuvarande stadgar registrerades den 1 februari 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), har sitt säte i Lund. Nya stadgar beslutades på stämman den 3 juni 2021 och extra-stämman den 16 november 2021. De nya stadgarna kommer att registreras under vintern 2022.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1968-1969 på fastigheterna Domherren 1 och Domherren 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Steglitsvägen 3, 5, 7, 9 och 11 i Lund. 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 3 juni 2021. På grund av den pågående Covid-19 pandemin och med stöd av en tillfällig lagändring hölls stämman endast genom poströstning. 58 giltiga (inga ogiltiga) poströster hade inkommit vid rösträkningen.

Den 16 november 2021 hölls en kombinerad extrastämma och informationsmöte på Petersgården i Lund. Vid extra-stämman var 31 lägenheter representerade, med ca 50 deltagare.

#### Föreningsfrågor

##### Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021

Patrik Hermansson	ordförande
Anders Gustafsson	vice ordförande
Hanna Dalhusen	sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Solveig Isholt	ledamot
Mattias Förander	suppleant

##### Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021

Anders Gustafsson	Ordförande	2021-2023, omval
Gustav Wenning	Vice ordförande	2021-2023, nyval
Lillemor Hartelius	Kassör	2021-2023, omval
Adam Ledwon	Sekreterare	2021-2022, fyllnadsval
Solveig Isholt	Ledamot	2020-2022 (vald 2020)
Patrik Hermansson	Suppleant	2021-2022, nyval
Per-Erik Jonsson	Suppleant	2021-2022, nyval
Christian Kempe	Suppleant	2021-2022, nyval

### 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 2021.

### Valberedning

Valberedning t.o.m. årsstämman 2021 har varit Peter Palmkvist (sammankallande), Martin Lindsten och Göran Jeppsson. På årsstämman valdes Peter Palmkvist (sammankallande), Martin Lindsten och Natalija Persson t.o.m. årsstämman 2022.

### Vicevärd

Vicevärd under året har varit Stefan Elkington (Elkington Communications AB), t.o.m. 2021-02-28 och Mikael Thulin (Veterankraft) 2021-03-01 t.o.m. 2021-09-29, och Stefan Britting (Veterankraft) fr.o.m. 2021-09-22.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB Skåne
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB
Utemiljö	Hagtorn Förvaltning AB
Vicevärd	Elkington Communications AB t.o.m. 2021-02-28 och Veterankraft fr.o.m. 2021-03-01

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen AB	elnät
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten, avlopp
Lunds renhållningsverk	renhållning
HSB Skåne	driftstöd för styrsystem i fastighet
ALT Hiss AB	hissar
Sydsvenska Städ AB	städning
Tele2 (f d Com Hem)	kabel-TV
Ownit Broadband AB	bredband
Q-Park	betalning och bevakning av parkering
InCharge	betalning och debitering elbilsaddning
E-on Energilösningar	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	Fredrik Linnér, t.o.m. 2021-12-20
Återbruket	Barbro Kolar och Elisabeth Hemmingsson
Gymansvarig	Daniel Elgström
Verkstad	Fredrik Linnér och Anders Gustafsson

### 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 möjliggöra 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. Stadseenlig besiktning utfördes 2021-06-18 tillsammans med HSB:s representant. Därefter uppdaterades underhållsplanen. Underhållsplanen bildar underlag för budget och planering av framtida underhåll, på kort och lång sikt. Planen innehåller planerat underhåll och uppskattad kostnad, med intervaller upp till 50 år.

### Underhållsprojekt

Projekt att byta värme- och varmvattenkulvert mellan de fem huskropparna som startade 2019 har pågått även under 2021 och är ännu inte slutfört (jan 2022). Projektet är upphandlat som en Totalentreprenad ABT06 vilket tydliggör funktionsansvaret som leverantör GK (Gunnar Karlens Sverige AB) har och begränsar ekonomisk risk för Brf Carlsro. Det finns en respunktlista från slutbesiktningarna (2019-11-21 och 2020-06-10) som ska slutföras för att föreningen ska betala de kvarstående 10 % av kontraktssumman.

Det som kvarstår är att göra om injusteringen av radiatorerna i samtliga lägenheter då den som utfördes hösten 2019 var felaktig. Detta har haft till konsekvens att ett antal lägenheter har bullerproblem från radiatorerna och en högre fjärrvärmeförbrukning än nödvändigt för att alla ska ha rätt inomhustemperatur. Projektet är nu över två år försenat. Styrelsen har jobbat hårt för att få tillstånd en snabbare lösning men leverantör har nyttjat juridiken maximalt och på så vis gjort att tidplan dragit ut på tiden. När väl jobbet skulle utföras i januari 2021 beslutade styrelsen att p.g.a. pandemin flytta fram det till senare under 2021. Huvuddelen av injusteringen utfördes till slut under hösten 2021. Under arbetets gång så upptäcktes att en del stamventiler inte hade bytts, vilket gjordes under hösten 2021. Det återstår en del arbeten i utemiljön, t.ex. ett par asfaltplättar behöver fyllas i och planteringarna behöver kompletteras med några buskar. Innan dess kan inte slutbesiktningen utföras och föreningen har därför inte betalat den återstående delen av kontraktssumman.

Under året har två större projekt påbörjats. 1) Belysning och el-centraler i källare och garage är på väg att bytas ut till moderna LED-baserade armaturer i huvudsak med rörelsesensorer för att tända och släcka belysningen. El-centralerna kommer att vara försedda med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Den huvudsakliga orsaken till detta projekt är att en del av våra elinstallationer i källarna och garaget fick en lång rad anmärkningar vid en besiktning av Elkonsult JLE AB 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. Framförallt belysningen i garaget kommer att spara in elkostnader då denna kommer att styras av rörelsesensorer och dessutom sektioneras så att bara en fjärdedel av belysningen tänds åt gången. 2) En konsekvens av bytet av armaturerna i källaren är att vi behöver en uppfräschning av källarna. Väggar och tak kommer därför att målas om. Dessutom kommer ett antal golv att målas om, speciellt i cykelrummen som kommer att få en mycket slittålig yta. Just dessa rum har de mest slitna golven i källaren.

Vi har också arbetat med att städa upp "gamla synder". Vi har under året tagit bort gamla värmebatterier från källarna i hus 5, 7, 9 och 11. Dessa var avsedda för att värma och ventiler trapphusen och stängdes av i slutet av 90-talet i samband med att föreningen tvingades installera nya rökluckor i trapphusen. Tyvärr var dessa batterier i dåligt skick och vi råkade ut för ett akut vattenläckage i ett av dessa batterier och styrelsen beslutade därför att plocka ner dessa. Detta innebär bl.a. sanering av asbest. De gamla sopkarusellerna har också tagits bort i de sedan januari 2021 stängda soprummen (se Årsredovisningen från 2020). Detta har frigjort förrådsutrymmen, som idag utnyttjas för vinterförvaring av utemöblerna. Dessa rum kan komma att användas i framtida energilösningar som t.ex. solceller på taken och återvinning av värme i frånluften. Det senare är redan förberett i form av vattenledningar som lades ner i samband med kulvertprojektet.

### Underhållsplan 2022 och framåt

Underhållsplanen är ett viktigt instrument för att följa upp behovet av underhåll. Den ska inte följas slaviskt, men den ska följas upp. 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 man har byggnadsställningar uppe för något annat.

Utöver de pågående projekten beskrivna ovan så kommer vi att göra åtgärder i trädgården för att återställa den efter kulvertbytet och vi överväger att byta ut porttelefoner och kodlås. Det senare finns i underhållsplanen sedan förra året. Vi kommer också att göra några stickprovsundersökningar av spillvattenledningarna (d.v.s. avloppsroren i taket) i våra badrum. Vi kommer bland annat att undersöka status på upphängningen av spillvattenledningarna.

I ett 10-årsperspektiv finns det många möjliga projekt. 2023: Inspektion av avloppsledningar och eventuella åtgärder och dränering runt garaget. 2024: Fasadvätt. 2025: Takfläktar för frånluft. 2028: Undersökning av balkonger med avseende på betong. 2032: Eventuell omläggning av taket. Utöver projekt i underhållsplanen så finns det tankar på att installera solceller på taken på alla bostadshus och återvinning av värme i frånluften. Dessa båda åtgärder är 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. Dessa uppgraderingar kräver sannolikt stämmobeslut.

### Pandemin Covid-19

Pandemin har såklart även påverkat Brf Carlsro. Den ordinarie stämman (läs mera ovan) genomfördes genom post-röstning. Informationsmötet som normalt hålls i samband med årsstämman blev uppskjutet till höstens extrastämma. Större delen av informationen till medlemmarna under 2021 har skett via ett antal informationsblad som har delats ut utöver kallelsen till stämmorna. Inte alls idealiskt men det enda möjliga under rådande omständigheter.



Expeditionen har varit stängd under året och all kontakt med vicevärden har skett via telefon eller e-post. Arbeten som innebär besök i lägenheter har minimerats till endast absolut nödvändigt och vi har påtalat det för samtliga leverantörer till föreningen. Även gymmet har anpassats, numera måste man boka gymmet och det är endast tillåtet med ett sällskap åt gången. Samtidigt har reglerna för nyttjande av gymmet skärpts. Likaså har städningen av gymmet utökats. Vi har också ändrat betalningen av gymavgiften. Avgifter som betalas från 1e november gäller även hela det följande året, fram tills vi byter kod i januari året därefter.

Styrelsen har under året haft 12 st. styrelsemöten varav 7 st. har genomförts fysiskt under hösten. Övriga har skett per telefon (4 st) och digitalt via Teams (2 st.). Digitala möten och telefonmöten är inte ideala, men det har gjort det möjligt för styrelsen att utföra styrelsearbetet.

### Fritidsaktiviteter

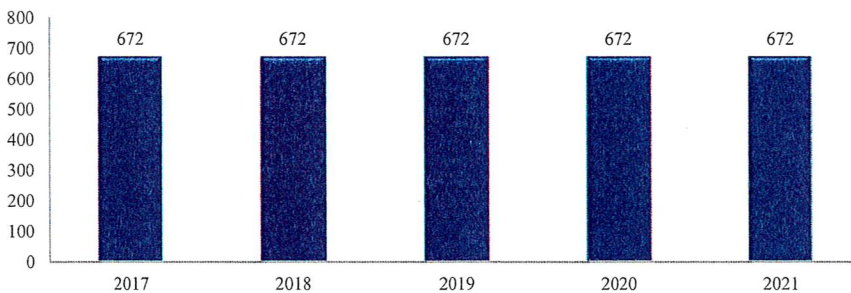
Inga organiserade fritidsaktiviteter har kunnat genomföras på grund av Covid-19. Vi har noterat att våra uteplatser har varit mycket besökta under året.

### Ny hemsida

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

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett mindre höjningsbehov och styrelsen beslutade att öka årsavgifterna med 2%. Detta motiveras med att ett antal större projekt kommer att genomföras och avslutas. Vi har haft ett mycket gynnsamt ränteläge med extrem låga räntor.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 413 575 kr. Under året har föreningen amorterat 927 546 kr. Den genomsnittliga räntan är 0,43%. Föreningen har inte upptagit några nya lån.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat det låga ränteläget och en god planering. Osäkra faktorer som föreningen inte kan påverka är ränteutvecklingen och konsumtionsavgifter för värme, el, vatten och renhållning. Nätavgifterna för el har ökat dramatiskt under de senaste åren. Vi har under året deltagit i en upphandling av el via HSB och därför haft ett gynnsamt el-pris på 1,27 kr / kWh inklusive moms. Samma upphandling för 2022 har gett ett pris på 1,72 kr / kWh inklusive moms, en ökning med 35%.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	210
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	209

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 20 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 457	8 494	8 500	8 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	671	995	893	1 018
Eget kapital, tkr	17 709	17 038	16 044	15 150
Taxeringsvärde, tkr	176 493	176 493	176 493	167 670
-varav byggnad, tkr	95 610	95 610	95 610	92 880
Soliditet, %	33%	32%	30%	33%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	672	672	672	672
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	968	968	968	968
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 919	3 000	3 086	2 405
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14	23	26	20
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	19%	19%	20%	17%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	40	39	44	36
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	86	30	29	45
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	140	140	119	113

## 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	2 838 274	11 245 503	994 565	17 038 342
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				994 565	-994 565	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			478 000	-478 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-80 803	80 803		0
Årets resultat					670 923	670 923
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	3 235 471	11 842 871	670 923	17 709 264

## Resultatdisposition

## Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	12 240 068
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-478 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	80 803
Årets resultat	670 923
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>12 513 794</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 513 794
-------------------------	------------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 456 861	8 494 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 584	102 535
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 492 445</b>	<b>8 596 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 578 515	-4 952 841
Underhåll enligt plan	Not 5	-80 803	-356 510
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 365	-168 947
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-213 163	-215 868
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 655 912	-1 655 912
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 662 758</b>	<b>-7 350 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>829 687</b>	<b>1 246 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		172	10 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 936	-263 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 764</b>	<b>-252 059</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>670 923</b>	<b>994 565</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	670 923	994 565
Reservering till fond för yttre underhåll	-478 000	-457 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	80 803	356 510
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>273 726</b>	<b>894 075</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	Not 9	46 776 804	48 432 716
Pågående nyanläggningar	Not 10	937 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 714 304</b>	<b>48 432 716</b>

**Summa anläggningstillgångar**

	<b>47 714 304</b>	<b>48 432 716</b>
--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar		0	1 520
Avräkningskonto HSB		1 673 495	1 673 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	34 512	15 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	318 541	227 907
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 026 548</b>	<b>1 918 469</b>

*Kassa och bank*

Kassa		3 371	3 371
Bank	Not 13	3 480 523	2 690 950
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 483 894</b>	<b>2 694 321</b>

**Summa omsättningstillgångar**

	<b>5 510 442</b>	<b>4 612 791</b>
--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

	<b>53 224 747</b>	<b>53 045 507</b>
--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## 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	3 235 471	2 838 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 195 471</b>	<b>4 798 274</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	11 842 871	11 245 503
Årets resultat	670 923	994 565
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 513 794</b>	<b>12 240 068</b>

### Summa eget kapital

<b>17 709 264</b>	<b>17 038 342</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

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

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		33 413 575	34 341 123
Medlemmarnas inre fond	Not 15	78 637	79 256
Leverantörsskulder		941 043	481 707
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	-9 775	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 092 002	1 104 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 515 482</b>	<b>36 007 165</b>

### Summa skulder

<b>35 515 482</b>	<b>36 007 165</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>53 224 747</b>	<b>53 045 507</b>
-------------------	-------------------

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	829 687	1 246 624
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 655 912	1 655 912
	<u>2 485 599</u>	<u>2 902 536</u>
Erhållen ränta	172	17 446
Erlagd ränta	-160 576	-272 717
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 325 195</u>	<u>2 647 265</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 079	-51 804
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-490 043	-451 263
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 727 073</u>	<u>2 144 198</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-937 500	-7 048 527
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-937 500</u>	<u>-7 048 527</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-980 995
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-980 995</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>789 573</b>	<b>-5 885 324</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 367 817	10 253 141
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	5 157 389	4 367 817
	<u>789 573</u>	<u>-5 885 324</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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 688 640	7 688 640
	Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
	Årsavgiftsrabatt	-3 768	-3 768
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-146	-122
	Hysesintäkt lokaler	22 641	14 448
	Hysesintäkt övrigt	4 692	7 968
	Konsumtionsavgift el	382 048	436 898
	Övriga intäkter i verksamheten	8 879	7 445
	Intäkt andrahandsupplåtelse	22 078	23 605
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 537	20 793
		<b>8 456 861</b>	<b>8 494 167</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	35 584	102 535
		<b>35 584</b>	<b>102 535</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-910 309	-565 205
	El	-736 172	-856 585
	Uppvärmning	-1 467 502	-1 376 347
	Vatten	-288 426	-250 041
	Renhållning	-220 145	-205 921
	TV, bredband, iptelefoni	-193 707	-193 716
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 781
	Serviceavtal	-19 676	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 964	-20 069
	Förvaltningskostnader	-1 278 812	-1 037 935
	Försäkringar	-153 697	-144 326
	Fastighetsskatt	-248 157	-243 567
	Övriga driftskostnader	-29 948	-46 347
		<b>-5 578 515</b>	<b>-4 952 841</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-68 303	-62 121
	Underhåll installationer	0	-43 625
	Underhåll mark och utemiljö	0	-250 764
	Underhåll övrigt	-12 500	0
		<b>-80 803</b>	<b>-356 510</b>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 000	-14 625
	Övriga förvaltningskostnader	-32 319	-79 507
	Kostnader överlåtelse och panter	-50 795	-36 408
	Föreningsverksamhet	-2 656	0
	Kontorsutrustning och -material	-519	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 514	-5 610
	Konsulter	0	-22 678
	Förbrukningsinventarier	-12 457	0
	Stämma och styrelse	-14 910	-4 940
	Arrende, hyra, leasing	0	-5 179
	Kundförluster m m	-196	0
		<b>-134 365</b>	<b>-168 947</b>

<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-156 500	-161 500
Övriga arvoden	-9 900	-9 900
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-40 763	-38 468
	<u>-213 163</u>	<u>-215 868</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 515 828	-1 515 828
Markanläggningar	-140 084	-140 084
	<u>-1 655 912</u>	<u>-1 655 912</u>



**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087.

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 560 360	62 511 833
Årets investering byggnader	0	7 048 527
Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 095 448</b>	<b>74 095 448</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-24 841 038	-23 325 210
Årets avskrivningar byggnader	-1 515 828	-1 515 828
Ingående avskrivningar markanläggningar	-821 694	-681 610
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-140 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 318 644</b>	<b>-25 662 732</b>

**Utgående redovisat värde 46 776 804 48 432 716**

Redovisade värden byggnader	43 203 494	44 719 322
Redovisade värden mark	1 033 000	1 033 000
Redovisade värden markanläggningar	2 540 310	2 680 394

**Fastighetsbeteckning:**

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

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
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**

Årets Investering	937 500	0
-------------------	---------	---

Pågående nyanläggningar avser elinstallationer i källare och garage. Det planeras vara klart 2022 till en total kostnad av ca 2 870 000 kr.

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	23 564	9
Övrig skattefordran	10 948	15 538
	<b>34 512</b>	<b>15 547</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	158 300	153 697
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 527	25 460
Förutbetald fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	134 714	48 750
	<b>318 541</b>	<b>227 907</b>



**Not 13 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 478 553	2 690 950
Sparbanken Skåne företagskonto	1 970	
	<u>3 480 523</u>	<u>2 690 950</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,16%	2022-11-28	4 154 432	400 000
SEB	0,31%	2022-03-28	4 655 766	240 000
SEB	0,15%	2022-08-28	4 600 000	0
SEB	0,32%	2022-02-28	8 050 000	200 000
Stadshypotek AB	0,50%	2022-07-27	7 599 957	76 192
Stadshypotek AB	0,50%	2022-08-04	3 391 500	8 500
Stadshypotek AB	0,50%	2022-08-08	961 920	60 000
			<u>33 413 575</u>	<u>984 692</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 413 575
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>33 413 575</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 938 768
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 490 115
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	79 256	79 256
Uttag	-619	0
	<u>78 637</u>	<u>79 256</u>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	0	115
Övriga kortfristiga skulder	-9 775	15
	<u>-9 775</u>	<u>130</u>

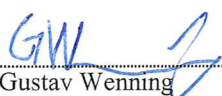
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, värme, renhållning	318 586	304 534
Upplupna räntekostnader	11 262	12 902
Upplupen revision	15 000	14 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	92 215
Förutbetalda årsavgifter och hyror	690 304	680 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 850	0
	<u>1 092 002</u>	<u>1 104 949</u>

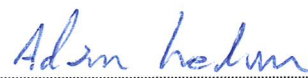
22/4 2022



Anders Gustafsson



Gustav Wenning



Adam Ledwon

Lillemor Hartelius

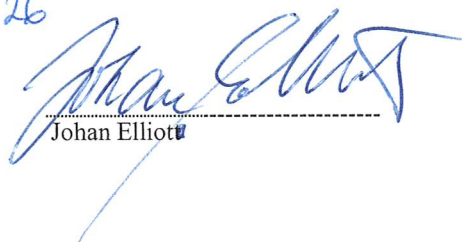
Solveig Isholt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4-26



Camilla Bakklund, BoRevision

Revisorer valda av föreningsstämman



Johan Elliott



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Carlsro, org.nr. 745000-3434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlsro för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carlsro för räkenskapsåret 2021 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Grund för uttalanden

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

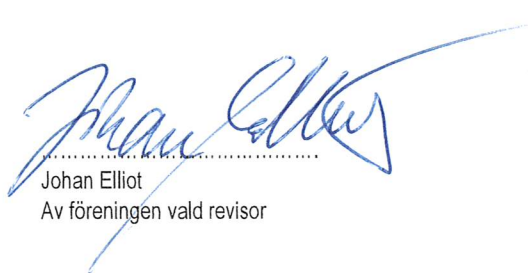
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Lund den 26/4 2022



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Johan Elliot  
Av föreningen vald revisor