



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Carlsro i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Carlsro i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lunds kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 447
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	308
14	förråd	110
Totalt 168 objekt		11 865

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Gustafsson	Ordförande, t o m maj 2023
Adam Ledwon	Kassör t o m maj 2023
Lillemor Hartelius	Ledamot t o m maj 2023
Per-Erik Jonsson	Ledamot t o m maj 2023
Emma Ahlqvist	Ledamot t o m maj 2023
Josefin Nilsson	Sekreterare/suppleant t o m maj 2023
Christian Kempe	Suppleant t o m maj 2023
Barbro Sanfridsson	Suppleant t o m maj 2023
Emma Ahlqvist	Ordförande, vald till 2024
Per-Erik Jonsson	Vice ordförande, vald till 2024
Adam Ledwon	Kassör, vald till 2024
Barbro Sanfridsson	Sekreterare, vald till 2025
Christian Kempe	Ledamot, vald till 2025
Anders Gustafsson	Suppleant, vald till 2024
Mats Karlsson	Suppleant, vald till 2024

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emma Ahlqvist, Per-Erik Jonsson, Adam Ledwon, Anders Gustafsson och Mats Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats av Emma Ahlqvist, Adam Ledwon, Per-Erik Jonsson och Barbro Sanfridsson, två i förening.

Av årsstämman valda internrevisorer har varit Johan Elliot med Rolf Nilsson som suppleant. Under året har Johan Elliot avgått och Rolf Nilsson har trätt in i hans ställe. Årsstämman valde dessutom BoRevision AB Camilla Bakklund med Per-Erik Gillberg som suppleant att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2023.

Valberedning har varit Christina Lärkner (ordförande), Magnus Nilsson och Mats Persson, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit Stefan Britting (Veterankraft).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: HSB Skåne

Teknisk förvaltning: Bredablick Förvaltning AB

Utemiljö: Bredablick Förvaltning AB (fr.om. 22-01-01)

Vicevärd: Veterankraft

Leverantörer**Elavtal:** Vattenfall**Elnät:** Krafringen AB**Fjärrvärme:** Krafringen AB**Driftstöd för styrsystem i fastighet:** HSB Skåne**Vatten/avlopp:** VA-Syd**Renhållning:** Lunds Renhållningsverk**Kabel-TV:** Tele2**Bredband:** Ownit Broadband AB**Hissar:** ALT Hiss AB**Städning:** Sydsvenska Städ AB t.o.m. 2023-01-31, Veterankraft fr.o.m. 2023-02-01**Betalning och bevakning av parkering:** Q-Park/Aimo Park**Betalning och debitering elbilsladdning:** InCharge**Individuell mätning och debitering av el (IMD):** HSB (debitering), e-on Energilösningar (mätning) t.o.m. 2023-10-31, E.L. System (mätning) fr.o.m. 2023-11-01**Garageport:** Assa Abloy**Fastighetsförsäkring:** Trygg Hansa (Fullvärde)**Snörenhållning:** Delagott Förvaltning**Systematiskt brandskyddsarbete:** HSB Skåne (fr.o.m. 2023-11-01)**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-09.

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.

Fastighetsbesiktning

En del av den ekonomiska förvaltning vi köper från HSB Skåne är föreningens underhållsplan. Stadgeenlig besiktning utfördes den 2023-06-09 tillsammans med HSB:s representant. Därefter uppdaterades underhållsplanen av HSB. Underhållsplanen bildar underlag för budget och planering av framtida underhåll, på kort och lång sikt. Planen innehåller planerat underhåll och uppskattad kostnad, med intervaller upp till 50 år.

Underhållsprojekt

Efter att ha avslutat ett antal större projekt under 2022 så har inga större projekt påbörjats under året. Vi har dock avslutat några medelstora projekt. Vi har bytt leverantör för avläsning av individuell mätning och debitering av elförbrukningen. I samband med det har vi framtidssäkrat mätsystemet genom att byta ut det gamla systemet baserat på mobilnätet 2G mot ett som är kopplat till fastighetsnätet. Vi har också sett över ventilationen i källarna med utbyte av ett antal friskluftsventiler som hade rostat fast. Vi har satt in passiva värmeväxlare i tre av våra tvättstugor för en bättre luftkvalitet.

Vi har börjat med pilotstudier av två större projekt med hjälp av externa konsulter. Dels behöver vi inspektera spillvattenledningarna under tak i våra badrum för att undersöka om dessa behöver ytterligare upphängning för att undvika att dessa börjar läcka i skarvarna. Ett annat projekt är dränering runt våra hus. Under den mycket våta hösten har vi drabbats av upprepade vatteninträningar i hus 11. Vi undersöker därför vad som behöver göras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta exklusive förbrukning, en höjning med 3% jämfört med tidigare år. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att öka årsavgifterna med 5%. Detta motiveras med i huvudsak av ökade räntekostnader och energipriser. Det finns även ett par större projekt planerade för 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 013 191 kr. Under året har föreningen amorterat 495 192 kr. Den genomsnittliga räntan är 4,21%. Föreningen har inte upptagit några nya lån.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat att ränteläget har varit gynnsamt 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, speciellt i elområde 4. Under senare år har vi deltagit i en upphandling av el via HSB och därför haft ett gynnsamt el-pris till medlemmarna på 2,67 - 3,50 kr / kWh inklusive moms och alla bikostnader under 2023. Samma upphandling för 2024 kommer att ge ett pris till medlemmarna på 2,34 kr / kWh inklusive moms, och bikostnader för hela året.

Underhållsplan 2024 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 man har byggnadsställningar uppe för något annat.

Efter de stora projekten under perioden 2019 - 2022 så överväger vi att byta ut passagesystemet (porttelefoner, kodlås och låscylindrar). Det 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 (det vill säga avloppsroren i taket) i våra badrum. Vi kommer bland annat att undersöka status på upphängningen av spillvattenledningarna. Enligt underhållsplanen behöver vi undersöka statusen på dräneringen kring husen. Det är speciellt akut runt hus 11, vilket kommer att göras som ett pilotprojekt.

2024 är det dags för den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) av samtliga lägenheter vars ventilation går med självdrag, det vill säga frånluften går via takfläktarna. I samband med det så kommer samtliga ventilationskanaler att rengöras och takfläktar att justeras så att vi får ett bra luftflöde i lägenheterna.

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. 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.

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. Dessa åtgärder innebär stora investeringar, men kommer på sikt att vara kostnadsbesparande. För närvarande är inga åtgärder planerade, i huvudsak mot bakgrund av det höga ränteläget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	98	195	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 678	2 719	2 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 797	2 840	2 919
Räntekänslighet, %	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	253	209	208
Årsavgifter, kr/kvm	732	711	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	805	733	710
Nettoomsättning, tkr	9 270	8 647	8 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-768	635
Soliditet, %	33	33	33

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets resultat är negativt. Det beror på att kostnader för el och räntekostnader på lån har ökat mycket under året. Detta kommer att följas upp under kommande år och justeras med ändrade årsavgifter. Föreningens kassaflöde är dock positivt och det innebär att föreningen står väl rustad inför kommande år. Nya lån kan behöva tas upp som en följd av kommande renoveringsåtgärder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 499 515	0	0	1 499 515
Upplåtelseavgifter, kr	460 485	0	0	460 485
Underhållsfond, kr	2 455 074	0	490 291	2 945 365
S:a bundet eget kapital, kr	4 415 074	0	490 291	4 905 365
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 294 191	-767 600	-490 291	12 036 299
Årets resultat, kr	-767 600	767 600	-182 335	-182 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 526 591	0	-672 626	11 853 964
S:a eget kapital, kr	16 941 665	0	-182 335	16 759 329

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 538 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 709 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 526 590
Årets resultat, kr	-182 335
Reservation till underhållsfond, kr	-538 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 709
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 853 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 853 964
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 270 007	8 647 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	449 670	119 662
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 719 677	8 766 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 455 074	-5 735 184
Underhåll enligt plan	Not 5	-47 709	-1 380 397
Övriga externa kostnader	Not 6	-115 323	-124 519
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-271 127	-213 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 715 082	-1 715 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 604 315	-9 168 664
RÖRELSERESULTAT		1 115 362	-401 729
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 343	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 245 216	-366 028
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 198 873	-365 872
ÅRETS RESULTAT		-83 512	-767 600

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 121 890	46 836 972
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 121 890</u>	<u>46 836 972</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 121 890</u>	<u>46 836 972</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		915	0
Avräkningskonto HSB		0	1 683 242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 358	23 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 656	201 542
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>353 929</u>	<u>1 908 407</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 707 331	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 707 331</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 077	3 077
Bank	Not 13	3 014 820	2 365 176
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 017 897</u>	<u>2 368 253</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 079 158</u>	<u>4 276 660</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 201 048</u>	<u>51 113 632</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 499 515	1 499 515
Upplåtelseavgifter		460 485	460 485
Fond för yttre underhåll		2 945 365	2 455 074
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 905 365</u>	<u>4 415 074</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 036 299	13 294 191
Årets resultat		-83 512	-767 600
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 952 787</u>	<u>12 526 590</u>
Summa eget kapital		<u>16 858 152</u>	<u>16 941 664</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 671 420	8 765 420
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 671 420</u>	<u>8 765 420</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 351 771	23 742 963
Medlemmarnas inre fond	Not 15	53 033	76 517
Leverantörsskulder		721 253	351 192
Aktuell skatteskuld	Not 16	15 822	5 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	-1 406	-5 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 531 002	1 235 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 671 475</u>	<u>25 406 548</u>
Summa skulder		<u>34 342 895</u>	<u>34 171 968</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 201 048</u>	<u>51 113 632</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 115 362	-401 729
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 715 082	1 715 082
	<u>2 830 444</u>	<u>1 313 353</u>
Erhållen ränta	24 823	157
Erlagd ränta	-979 606	-307 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 875 660</u>	<u>1 005 863</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 244	127 888
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	390 509	-496 703
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 158 925	637 048
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-837 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-837 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-485 192	-905 192
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-485 192	-905 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 673 733	-1 105 894
Likvida medel vid årets början	4 051 495	5 157 389
Likvida medel vid årets slut	5 725 228	4 051 495
	<u>1 673 733</u>	<u>-1 105 894</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

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

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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	8 077 884	7 842 600
Årsavgifter lokaler	307 209	298 260
Årsavgiftsrabatt	-1 884	-2 041
Hysesintäkt lokaler	2 898	4 670
Hysesintäkt övrigt	11 009	2 700
Konsumtionsavgift el	809 585	432 680
Övriga intäkter i verksamheten	24 688	15 082
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 954	20 050
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 664	33 272
	9 270 007	8 647 273
* = I årsavgiften ingår gemensam el, värme, vatten, renhållning och förvaltningskostnader.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	410 075	0
Övrigt	39 595	119 662
	449 670	119 662
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 216 595	-1 015 646
El	-1 320 496	-886 090
Uppvärmning	-1 406 766	-1 329 069
Vatten	-296 899	-277 587
Renhållning	-197 439	-229 387
TV, bredband, iptelefoni	-199 616	-194 215
Obligatoriska besiktningar	-17 250	0
Serviceavtal	-43 711	-10 019
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 819	-32 725
Förvaltningskostnader	-1 162 217	-1 226 940
Försäkringar	-175 708	-158 300
Fastighetsskatt	-274 927	-264 217
Övriga driftskostnader	-106 633	-110 990
	-6 455 074	-5 735 184
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-1 011 281
Underhåll tvättstuga	-33 794	-107 904
Underhåll installationer	0	-231 895
Underhåll mark och utemiljö	-13 915	-29 317
	-47 709	-1 380 397
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-250	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-57 471	-47 419
Kostnader överlåtelse och panter	-46 745	-44 585
Föreningsverksamhet	-1 250	-1 750
Kontorsutrustning och -material	-1 109	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 698	-1 488
Konsulter	-4 500	-11 528
Stämma och styrelse	-2 300	-2 000
	-115 323	-124 519

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-196 585	-156 000
Övriga arvoden	-12 900	-9 900
Revisionsarvode	-6 180	-6 000
Sociala avgifter	-55 462	-41 582
	<u>-271 127</u>	<u>-213 482</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 574 998	-1 574 998
Markanläggningar	-140 084	-140 084
	<u>-1 715 082</u>	<u>-1 715 082</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 335 610	69 560 360
Årets investering byggnader	0	1 775 250
Ingående anskaffningsvärde mark	1 033 000	1 033 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 502 088	3 502 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 870 698	75 870 698

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 931 864	-26 356 866
Årets avskrivningar byggnader	-1 574 998	-1 574 998
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 101 862	-961 778
Årets avskrivningar markanläggningar	-140 084	-140 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 748 808	-29 033 726

Utgående redovisat värde**45 121 890** **46 836 972**

Redovisade värden byggnader	41 828 748	43 403 746
Redovisade värden mark	1 033 000	1 033 000
Redovisade värden markanläggningar	2 260 142	2 400 226

Fastighetsbeteckning Domherren 1 & Domherren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1968	125 000 000	120 000 000	245 000 000	245 000 000
Lokaler		2 437 000	744 000	3 181 000	3 181 000
		127 437 000	120 744 000	248 181 000	248 181 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 766 000	37 766 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 766 000	37 766 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 358	23 623
	24 358	23 623

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	185 363	175 708
Förutbetald kabel-TV och bredband	22 950	25 834
Upplupen intäkt el IMD	98 823	0
Upplupna ränteintäkter	21 520	0
	328 656	201 542

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-13	1 707 331	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-23	1 000 000	0
			2 707 331	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 978 168	2 350 607
Sparbanken Skåne företagskonto	36 652	14 569
	3 014 820	2 365 176

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		4,64%	2024-11-28	3 654 432	250 000
SEB		4,63%	2024-03-28	4 355 766	150 000
SEB		3,92%	2025-08-28	4 600 000	0
SEB		4,60%	2024-02-28	7 800 000	125 000
Stadshypotek AB		3,07%	2025-07-30	3 323 500	34 000
Stadshypotek AB		3,14%	2025-07-30	841 920	60 000
Stadshypotek AB		4,74%	2024-07-29	7 447 573	76 192
				32 023 191	695 192

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 671 420**

Nästa års amortering av långfristig skuld 94 000

Lån som ska konverteras inom ett år 23 257 771

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 351 771**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,21%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 780 768

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 547 231

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

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	76 517	78 637
Uttag	-23 484	-2 120
	53 033	76 517

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 822	5 112
	15 822	5 112

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	-1 406	-5 183
	-1 406	-5 183

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	392 299	325 707
Upplupna räntekostnader	335 253	69 643
Upplupen revision	0	15 875
Upplupen fastighetsförvaltning	15 641	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	765 748	752 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 061	72 609
	1 531 002	1 235 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Ahlqvist.....
Per-Erik Jonsson.....
Adam Ledwon.....
Barbro Sanfridsson.....
Christian Kempe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rolf Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 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 i Lund för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Lund

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Johan Elliot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Carlsro i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA AHLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:02:08



BARBRO SANFRIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:49:45



CHRISTIAN KEMPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:05:43



ADAM WOJCIECH M LEDWON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:15:56



PER-ERIK HENNIN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:25:38



ROLF HILDING NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:44:39



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:58:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Carlsro i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF HILDING NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:30:12



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:58:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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