

Årsredovisning 2025

Brf Central Park i Lund

769633-4809



Välkommen till årsredovisningen för Brf Central Park i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Klosterbacken 8		Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lund Klosterbacken 8. Föreningens fastighet består av 2 byggnader innehållande 147 lägenheter om totalt 7 444 kvm. Byggnadens totalyta är 8 670 kvm. Föreningen har tillgång till 48 garageplatser för bilar och 2 mc platser via gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

43 st 1 rum och kök

93 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Leo Tomas Andersson	Ordförande
Alexandra Thorén Todoulos	Styrelseledamot
Anders Göran Markus Rignell	Styrelseledamot
Edit Hanna Elsa Bernsfelt	Styrelseledamot
Elsa Johanna Olausson	Styrelseledamot
Marianne Jessen Anderberg	Styrelseledamot

Valberedning

Gabriella Franzén

Firmateckning

Två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Klosterbackens samfällighetsförening, med en andel på 19.469%.

Samfälligheten förvaltar närområde och vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Om man räknar bort avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat 1,3 miljoner kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 272 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 021 593	6 946 539	6 885 263	6 558 375
Resultat efter fin. poster	-3 296 581	-2 462 868	-2 261 979	-1 761 692
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	7 605 307	5 621 538	3 637 769	1 654 000
Taxeringsvärde	289 000 000	283 189 000	283 189 000	283 189 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	879	870	824
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	93,5	90,9	92,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 907	15 081	15 457	15 699
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 799	12 949	13 272	13 479
Sparande / kvm totalyta, kr	83	178	199	254
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	56	56	76
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	66	57	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	41	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	163	136	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	1,74	2,00	1,03
Räntekänslighet (%)	16,88	17,15	17,77	19,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 321 561 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust, detta drivs främst av avskrivningar som är en bokföringsmässig post som inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet är negativt, föreningen har amorterat av 1,3 miljoner kronor varav en del tagits från bufferten i kassan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	286 870 000	-	-	286 870 000
Fond, yttre underhåll	5 621 538	-	1 983 769	7 605 307
Balanserat resultat	-12 482 333	-2 462 868	-1 983 769	-16 928 970
Årets resultat	-2 462 868	2 462 868	-3 296 581	-3 296 581
Eget kapital	277 546 337	0	-3 296 581	274 249 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 928 970
Årets resultat	-3 296 581
Totalt	-20 225 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 983 769
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 000
Balanseras i ny räkning	-22 199 320
	-20 225 551

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 021 593	6 946 539
Övriga rörelseintäkter	3	65 933	58 046
Summa rörelseintäkter		7 087 526	7 004 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 427 074	-3 065 364
Övriga externa kostnader	9	-306 086	-279 481
Personalkostnader	10	-150 607	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 002 840	-4 002 840
Summa rörelsekostnader		-7 886 607	-7 485 676
RÖRELSERESULTAT		-799 081	-481 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 497 522	-1 981 839
Summa finansiella poster		-2 497 500	-1 981 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 296 581	-2 462 868
ÅRETS RESULTAT		-3 296 581	-2 462 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	382 250 927	386 246 831
Maskiner och inventarier	12	54 934	61 870
Summa materiella anläggningstillgångar		382 305 861	386 308 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		382 305 861	386 308 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 381	38 175
Övriga fordringar	13	5 759	12 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	309 916	231 570
Summa kortfristiga fordringar		358 056	281 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 598 070	4 265 068
Summa kassa och bank		3 598 070	4 265 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 956 126	4 546 856
SUMMA TILLGÅNGAR		386 261 987	390 855 557

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 870 000	286 870 000
Fond för yttre underhåll		7 605 307	5 621 538
Summa bundet eget kapital		294 475 307	292 491 538
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 928 970	-12 482 333
Årets resultat		-3 296 581	-2 462 868
Summa ansamlad förlust		-20 225 551	-14 945 201
SUMMA EGET KAPITAL		274 249 756	277 546 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	73 364 080	73 550 000
Summa långfristiga skulder		73 364 080	73 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 600 000	38 714 080
Leverantörsskulder		170 739	151 719
Skatteskulder		6 193	1 959
Övriga kortfristiga skulder		13 901	48 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	857 319	843 222
Summa kortfristiga skulder		38 648 152	39 759 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 261 987	390 855 557

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-799 081	-481 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 002 840	4 002 840
	3 203 759	3 521 749
Erhållen ränta	22	62
Erlagd ränta	-2 497 522	-1 981 839
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 259	1 539 972
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 268	81 131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 011	-69 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 002	1 551 590
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-2 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-666 998	-1 248 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 265 068	5 513 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 598 070	4 265 068

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Central Park i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 - 20,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 898 792	5 782 944
Hysesintäkter, garage	365 230	333 914
Internet	352 800	439 236
Varmvatten	111 620	112 509
El	209 941	211 899
Övriga intäkter	83 210	66 037
Summa	7 021 593	6 946 539

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	9 914
Övriga intäkter	37 207	48 132
Försäkringsersättning	28 726	0
Summa	65 933	58 046

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	9 914
Fastighetsskötsel	380 000	353 352
Besiktning och service	48 300	101 489
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	97 530	0
Summa	525 830	464 755

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	336 740	351 120
Summa	336 740	351 120

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	10 000	0
Summa	10 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	529 738	485 698
Uppvärmning	674 221	572 574
Vatten	430 335	351 555
Sophämtning	144 792	124 998
Summa	1 779 086	1 534 826

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 745	122 424
Självrisker	28 600	0
Kabel-TV	360 036	439 432
Samfällighet	206 037	122 787
Fastighetsskatt	50 000	31 890
Skattereduktion, förnybar el	0	-1 870
Summa	775 418	714 663

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 570	0
Övriga förvaltningskostnader	148 893	131 440
Revisionsarvoden	21 875	20 625
Ekonomisk förvaltning	131 748	127 416
Summa	306 086	279 481

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
Summa	150 607	137 991

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 132 186	406 132 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 132 186	406 132 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 885 355	-15 889 451
Årets avskrivning	-3 995 904	-3 995 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 881 259	-19 885 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	382 250 927	386 246 831
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 342 675</i>	<i>120 342 675</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 000 000	198 189 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	85 000 000
Summa	289 000 000	283 189 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 384	69 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 384	69 384
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 514	-578
Årets avskrivning	-6 936	-6 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 450	-7 514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 934	61 870

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 138	1 117
Övriga fordringar	4 621	10 926
Summa	5 759	12 043

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 103	37 079
Fastighetsskötsel	97 723	0
Försäkringspremier	55 394	52 754
Kabel-TV	87 759	109 883
Förvaltning	32 937	31 854
Summa	309 916	231 570

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,76 %	37 414 080	38 114 080
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,14 %	37 200 000	37 600 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,82 %	36 350 000	36 550 000
Summa			110 964 080	112 264 080
Varav kortfristig del			37 600 000	38 714 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 964 080 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	55 161	53 859
Uppvärmning	78 534	71 697
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Vatten	38 362	24 549
Löner	107 750	107 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 927	11 089
Sociala avgifter	33 619	33 619
Förutbetalda avgifter/hyror	520 966	528 659
Summa	857 319	843 222

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	119 104 000	119 104 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften höjdes 5% inför 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Leo Tomas Andersson
Ordförande

Alexandra Thorén Todoulos
Styrelseledamot

Anders Göran Markus Rignell
Styrelseledamot

Edit Hanna Elsa Bernsfelt
Styrelseledamot

Elsa Johanna Olausson
Styrelseledamot

Marianne Jessen Anderberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

BoRevision i Sverige AB
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Central Park i Lund, org.nr. 769633-4809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Central Park i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Central Park i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-03-04 19:35:11 CET

RESLY

Title: Brf Central Park i Lund, 769633-4809 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31 - Revisionsberättelse Brf Central Park i Lund 2025.pdf

Initiated By: leo_andersson7@hotmail.com (leo_andersson7@hotmail.com) via Brf Central Park i Lund 7696334809

Signees:

- Leo Tomas Andersson signed at 2026-03-02 17:41:35 CET with Swedish BankID (19921126-XXXX)
- Lizette Anna Karolina Söderdahl signed at 2026-03-04 19:35:11 CET with Swedish BankID (19950605-XXXX)
- Alexandra Thorén Todoulos signed at 2026-03-01 22:19:36 CET with Swedish BankID (19830426-XXXX)
- Elsa Olausson signed at 2026-03-01 23:05:46 CET with Swedish BankID (20000327-XXXX)
- Marianne Jessen Anderberg signed at 2026-03-01 18:27:46 CET with Swedish BankID (19640803-XXXX)
- Anders Göran Markus Rignell signed at 2026-03-01 14:31:19 CET with Swedish BankID (19781228-XXXX)
- Edit Hanna Elsa Bernsfelt signed at 2026-03-01 19:49:39 CET with Swedish BankID (20040913-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69a43a74264ab54963dc4f45 Digest: 0yZb4rrItb+sBL91T4VB7uBK/jtUQL/JYLFWm7LRau4=

Signed document (0yZb4r)