

Årsredovisning 2024

Brf Central Park i Lund

769633-4809



Simpleko

Signed document (DoTIMz)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Central Park i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 16

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Klosterbacken 8	-	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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, samt är ansluten till en bilpool till 2024.

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
Elsa Johanna Olausson	Styrelseledamot
Jonas Persson Bon	Styrelseledamot
Marianne Jessen Anderberg	Styrelseledamot

Valberedning

Gabriella Franzén

Firmateckning

Två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niclas Wärenfeldt

Revisor

BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2025 ● Tak och golv

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Fastighetsskötsel Riksbyggen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Klosterbackens samfällighetsförening GA1, med en andel på 19,469%.

Samfälligheten förvaltar närområde och vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 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 så 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 2,8 miljoner kronor.

Förhandlat om ett lån vid årsskiftet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%. I samband med budgetarbetet inför år 2025 så beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% från 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal med Riksbyggen för teknisk förvaltning.

Förhandlat om avtalet med Telia och fått snabbare bredband till lägre pris.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 272 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 43. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Då bostadsrättföreningen 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 (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 946 539	6 885 263	6 558 375	6 623 301
Resultat efter fin. poster	-2 462 868	-2 261 979	-1 761 692	-1 213 297
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	5 621 538	3 637 769	1 654 000	819 000
Taxeringsvärde	283 189 000	283 189 000	283 189 000	182 100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	870	824	824
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	90,9	92,8	92,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 081	15 457	15 699	15 840
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 949	13 272	13 479	13 600
Sparande per kvm totalyta, kr	178	199	254	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	56	76	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	57	58	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	23	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	136	153	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	2,00	1,03	1,03
Räntekänslighet (%)	17,15	17,77	19,06	19,21

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 324 408 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 2,8 miljoner kronor varav en del tagits från bufferten i kassan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	286 870 000	-	-	286 870 000
Fond, yttre underhåll	3 637 769	-	1 983 769	5 621 538
Balanserat resultat	-8 236 586	-2 261 979	-1 983 769	-12 482 333
Årets resultat	-2 261 979	2 261 979	-2 462 868	-2 462 868
Eget kapital	280 009 205	0	-2 462 868	277 546 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-12 482 333
Årets resultat	-2 462 868
Totalt	-14 945 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 983 769
Balanseras i ny räkning	-16 928 970
	-14 945 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 946 539	6 885 263
Övriga rörelseintäkter	3	58 046	239 562
Summa rörelseintäkter		7 004 585	7 124 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 065 364	-2 669 070
Övriga externa kostnader	8	-279 481	-267 612
Personalkostnader	9	-137 991	-134 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 002 840	-3 991 210
Summa rörelsekostnader		-7 485 676	-7 061 911
RÖRELSERESULTAT		-481 091	62 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 981 839	-2 325 059
Summa finansiella poster		-1 981 777	-2 324 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 462 868	-2 261 979
ÅRETS RESULTAT		-2 462 868	-2 261 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	386 246 831	390 242 735
Maskiner och inventarier	11	61 870	68 806
Summa materiella anläggningstillgångar		386 308 701	390 311 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		386 308 701	390 311 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 175	41 640
Övriga fordringar	12	12 043	10 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231 570	310 350
Summa kortfristiga fordringar		281 788	362 919
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 265 068	5 513 478
Summa kassa och bank		4 265 068	5 513 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 546 856	5 876 398
SUMMA TILLGÅNGAR		390 855 557	396 187 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 870 000	286 870 000
Fond för yttre underhåll		5 621 538	3 637 769
Summa bundet eget kapital		292 491 538	290 507 769
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 482 333	-8 236 586
Årets resultat		-2 462 868	-2 261 979
Summa ansamlad förlust		-14 945 201	-10 498 564
SUMMA EGET KAPITAL		277 546 337	280 009 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	73 550 000	75 714 080
Summa långfristiga skulder		73 550 000	75 714 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 714 080	39 350 000
Leverantörsskulder		151 719	265 769
Skatteskulder		1 959	1 959
Övriga kortfristiga skulder		48 241	22 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	843 222	824 799
Summa kortfristiga skulder		39 759 220	40 464 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 855 557	396 187 939

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-481 091	62 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 002 840	3 991 210
	3 521 749	4 054 124
Erhållen ränta	62	167
Erlagd ränta	-1 981 839	-2 325 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 539 972	1 729 231
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	81 131	13 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 514	-324 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 551 590	1 417 893
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-88 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-88 802
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 800 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 248 410	-470 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 513 478	5 984 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 265 068	5 513 478

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Central Park i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,83 - 20 %
Installationer	10 %

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2019. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift t.o.m år 2034. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde för lokaler.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 782 944	5 669 760
Hysesintäkter, garage	333 914	360 820
Internet	439 236	439 236
Varmvatten	112 509	102 985
El	211 899	262 057
Övriga intäkter	66 037	50 405
Summa	6 946 539	6 885 263

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	9 914	3 326
Övriga intäkter	48 132	55 384
Elstöd	0	180 853
Summa	58 046	239 562

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	9 914	3 326
Fastighetsskötsel	353 352	311 876
Besiktning och service	101 489	86 651
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	0	85 006
Summa	464 755	486 859

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	351 120	107 290
Summa	351 120	107 290

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	485 698	486 762
Uppvärmning	572 574	490 526
Vatten	351 555	197 674
Sophämtning	124 998	144 733
Summa	1 534 826	1 319 696

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	122 424	109 044
Kabel-TV	439 432	439 432
Samfällighet	122 787	177 118
Fastighetsskatt	31 890	31 890
Skattereduktion, förnybar el	-1 870	-2 259
Summa	714 663	755 225

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	131 440	94 385
Revisionsarvoden	20 625	18 375
Ekonomisk förvaltning	127 416	122 352
Konsultkostnader	0	32 500
Summa	279 481	267 612

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	107 000
Sociala avgifter	32 991	27 020
Summa	137 991	134 020

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 132 186	405 974 000
Årets inköp	0	158 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 132 186	406 132 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 889 451	-11 898 819
Årets avskrivning	-3 995 904	-3 990 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 885 355	-15 889 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	386 246 831	390 242 735
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 342 675</i>	<i>120 342 675</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 189 000	198 189 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Summa	283 189 000	283 189 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 384	0
Inköp	0	69 384
Utgående anskaffningsvärde	69 384	69 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-578	0
Avskrivningar	-6 936	-578
Utgående avskrivning	-7 514	-578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 870	68 806

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 117	1 056
Övriga fordringar	10 926	9 873
Summa	12 043	10 929

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 079	38 267
Försäkringspremier	52 754	48 145
Kabel-TV	109 883	109 858
Förvaltning	31 854	30 588
Upplupna hyresintäkter garage	0	83 492
Summa	231 570	310 350

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,77 %	38 114 080	38 314 080
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,14 %	37 600 000	38 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,82 %	36 550 000	38 750 000
Summa			112 264 080	115 064 080
Varav kortfristig del			38 714 080	39 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 264 080 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	53 859	50 357
Uppvärmning	71 697	72 085
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Vatten	24 549	18 976
Löner	107 750	107 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 089	11 497
Sociala avgifter	33 619	33 619
Förutbetalda avgifter/hyror	528 659	518 515
Summa	843 222	824 799

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 104 000	119 104 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Femårsbesiktning utförd 2024.

Underskrifter

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

Alexandra Thorén Todoulos
Styrelseledamot

Anders Göran Markus Rignell
Styrelseledamot

Elsa Johanna Olausson
Styrelseledamot

Jonas Persson Bon
Styrelseledamot

Leo Tomas Andersson
Ordförande

Marianne Jessen Anderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

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: 67b746b305789c2258fde707

Finalized at: 2025-02-26 14:03:37 CET

Title: Brf Central Park i Lund, 769633-4809 - Ej undertecknad årsredovisning 2024 (2).pdf

Digest: DoTIMz7SdTKl2bthSNc5XqRLBBYdvuWbQyhbwaQs1Pc=

Initiated by: leo_andersson7@hotmail.com (leo_andersson7@hotmail.com) via Brf Central Park i Lund 769633-4809

Signees:

- Alexandra Thorén Todoulos signed at 2025-02-20 16:40:41 CET with Swedish BankID (19830426-XXXX)
- Leo Tomas Andersson signed at 2025-02-20 16:20:38 CET with Swedish BankID (19921126-XXXX)
- Anders Göran Markus Rignell signed at 2025-02-20 17:56:03 CET with Swedish BankID (19781228-XXXX)
- Marianne Jessen Anderberg signed at 2025-02-20 17:57:45 CET with Swedish BankID (19640803-XXXX)
- Elsa Olausson signed at 2025-02-20 17:15:34 CET with Swedish BankID (20000327-XXXX)
- Jonas Bon signed at 2025-02-21 13:42:50 CET with Swedish BankID (19661227-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2025-02-26 14:03:36 CET with Swedish BankID (19790603-XXXX)

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 2024.

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 2024 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. Risker 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, förfälskning, 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 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-03-03 16:07:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.