

# Årsredovisning 2022

Brf Central Park i Lund

769633-4809



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CENTRAL PARK I LUND

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-12-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-06-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-11-15.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lund Klosterbacken 8. Föreningens fastighet består av 2 byggnader innehållande 147 lägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 7 444 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. Dessutom har föreningen 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

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen har en Gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Arenatoppen avseende garage och innergården. Föreningen hyr ut sin del av garaget till APCOA Parking Sverige AB som sedan hyr ut garageplatser till boende. Moms tillkommer på hyran för parkeringsplatserna.

Föreningen är momsregistrerad.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Nuvarande:

Leo Andersson                      Ordförande  
Alexandra Thorén Todoulos  
Felix Andersson  
Peter Apell  
Johan Heiling

t.o.m. 16-06-2022:

Leo Andersson                      Ordförande  
Peter Apell  
Felix Andersson  
Alexander Larsson  
Sina Attaran  
Alena Olsson

Valberedning

Gabriella Franzén (sammanställande) och Zdravka Dragecivic

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor        BoRevision AB  
BoRevision AB        Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Planerade underhåll

2023 Inget planerat underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel vi årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheten upprättades 2019-12-11. Planen uppdateras fortlöpande.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Nordr

#### Övrig verksamhetsinformation

Det installerades 6 nya laddningsmöjligheter för elbilar i garaget under 2022, alltså ökades antalet garageplatser med laddningsmöjlighet till 18.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 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 positivt kassaflöde.

#### Underhåll

Eftersom föreningen är ny har inga större underhåll belastat resultatet.

#### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet för år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 8% från 2023-01-01.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 262 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 269 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 7 st andrahandsupplåtelser. 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 (2023= 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2023= 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 558 375	6 623 301	4 838 813	-
Resultat efter fin. poster	-1 761 692	-1 213 297	-1 623 828	-
Soliditet, %	70	70	70	67
Yttre fond	1 654 000	819 000	-	-
Taxeringsvärde	283 189 000	182 100 000	182 110 000	45 159 000
Bostadsyta, kvm	7 444	7 444	7 444	7 444
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 699	15 840	15 920	16 000
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,03	0,96	-
Belåningsgrad, %	29,66	29,62	29,48	29,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	286 870 000	-	-	286 870 000
Fond, yttre underhåll	819 000	-	835 000	1 654 000
Balanserat resultat	-2 442 828	-1 213 297	-835 000	-4 491 125
Årets resultat	-1 213 297	1 213 297	-1 761 692	-1 761 692
<b>Eget kapital</b>	<b>284 032 875</b>	<b>0</b>	<b>-1 761 692</b>	<b>282 271 183</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 491 125
Årets resultat	-1 761 692
<b>Totalt</b>	<b><u>-6 252 817</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 983 769
Balanseras i ny räkning	-8 236 586
	<b><u>-6 252 817</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 558 375	6 623 301
Rörelseintäkter		50 857	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 609 232</b>	<b>6 623 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 574 223	-2 334 723
Övriga externa kostnader	7	-250 272	-310 852
Personalkostnader	8	-373 025	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 964 272	-3 964 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 161 792</b>	<b>-6 609 847</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-552 560</b>	<b>13 453</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 209 132	-1 226 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 209 132</b>	<b>-1 226 750</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 761 692</b>	<b>-1 213 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 761 692</b>	<b>-1 213 297</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	394 075 181	398 039 453
Pågående projekt	10	138 768	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>394 213 949</b>	<b>398 039 453</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>394 213 949</b>	<b>398 039 453</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		38 950	59 497
Övriga fordringar	11	39 198	40 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	297 778	330 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>375 926</b>	<b>430 464</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 984 387	4 529 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 984 387</b>	<b>4 529 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 360 313</b>	<b>4 959 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>400 574 262</b>	<b>402 999 175</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 870 000	286 870 000
Fond för yttre underhåll		1 654 000	819 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 524 000</b>	<b>287 689 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 491 125	-2 442 828
Årets resultat		-1 761 692	-1 213 297
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 252 817</b>	<b>-3 656 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 271 183</b>	<b>284 032 875</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	76 464 080	77 917 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 464 080</b>	<b>77 917 440</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	40 400 000	39 995 520
Leverantörsskulder		509 601	316 294
Skatteskulder		39 074	62 200
Övriga kortfristiga skulder		26 529	25 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	863 795	648 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 838 999</b>	<b>41 048 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>400 574 262</b>	<b>402 999 175</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 529 258</b>	<b>2 029 045</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 761 692	-1 213 297
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 964 272	3 964 272
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 202 580</b>	<b>2 750 975</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 538	908 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	385 659	-563 272
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 642 777</b>	<b>3 095 734</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-138 768	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-138 768</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 048 880	-595 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 048 880</b>	<b>-595 520</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 455 129</b>	<b>2 500 214</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 984 387</b>	<b>4 529 258</b>



# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,83-2,5 %
---------	------------

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El	333 717	321 257
Hysesintäkter, garage	344 836	302 690
Internet	439 236	447 951
Laddstolpar	0	2 264
Varmvatten	107 985	122 025
Årsavgifter, bostäder	5 249 556	5 249 556
Övriga intäkter	133 902	177 557
<b>Summa</b>	<b>6 609 232</b>	<b>6 623 300</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	84 247	82 410
Fastighetsskötsel	185 000	159 936
<b>Summa</b>	<b>269 247</b>	<b>242 346</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer	64 810	74 305
<b>Summa</b>	<b>64 810</b>	<b>74 305</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	655 105	503 144
Sophämtning	113 791	115 042
Uppvärmning	501 493	484 272
Vatten	166 993	152 661
<b>Summa</b>	<b>1 437 382</b>	<b>1 255 119</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	97 693	90 425
Fastighetsskatt	31 890	31 100
Kabel-TV	439 432	439 117
Samfällighet	233 769	202 311
<b>Summa</b>	<b>802 784</b>	<b>762 953</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	122 221	116 072
Förbrukningsmaterial	674	4 094
Konsultkostnader	0	87 554
Revisionsarvoden	17 500	15 625
Övriga förvaltningskostnader	109 878	87 507
<b>Summa</b>	<b>250 272</b>	<b>310 852</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	85 775	0
Styrelsearvoden	287 250	0
<b>Summa</b>	<b>373 025</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	405 974 000	405 974 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>405 974 000</u>	<u>405 974 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 934 547	-3 970 275
Årets avskrivning	-3 964 272	-3 964 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-11 898 819</u>	<u>-7 934 547</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>394 075 181</u></u>	<u><u>398 039 453</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	120 342 675	120 342 675

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	198 189 000	126 100 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>283 189 000</b>	<b>182 100 000</b>

<b>Not 10, Pågående projekt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Laddstolpar	138 768	0
<b>Summa</b>	<b>138 768</b>	<b>0</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	32 161	32 297
Övriga fordringar	7 037	8 191
<b>Summa</b>	<b>39 198</b>	<b>40 488</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	0	24 710
Försäkringspremier	41 704	38 976
Förvaltning	30 555	29 018
Kabel-TV	109 858	115 108
Upplupna hyresintäkter garage	85 000	84 096
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 661	38 571
<b>Summa</b>	<b>297 778</b>	<b>330 479</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,77 %	38 514 080	38 712 960
Stadshypotek AB	2023-12-30	3,89 %	39 400 000	39 600 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,29 %	38 950 000	39 600 000
<b>Summa</b>			<b>116 864 080</b>	<b>117 912 960</b>

<i>Varav kortfristig del</i>			<i>40 400 000</i>	<i>595 520</i>
<i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas vara</i>			<i>110 864 080</i>	<i>114 935 360</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
El	99 164	82 086
Förutbetalda avgifter/hyror	511 904	474 857
Sociala avgifter	37 940	0
Upplupna arvoden	120 750	0
Uppvärmning	72 772	68 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 265	11 048
<b>Summa</b>	<b>863 795</b>	<b>648 930</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	119 104 000	119 104 000
<b>Summa</b>	<b>119 104 000</b>	<b>119 104 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Heiling

\_\_\_\_\_  
Alexandra Thorén Todoulos

\_\_\_\_\_  
Felix Andersson

\_\_\_\_\_  
Leo Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Peter Apell

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision AB  
Per 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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 63e3e3988e3097ef87a76067

**Finalized at:** 2023-02-14 13:45:07 CET

**Title:** Brf Central Park i Lund, 769633-4809 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** /2rPZY11UqZXigMHP4FQmG03TWlVuI2jgcibfUdbrmU=-2

**Initiated by:** leo\_andersson7@hotmail.com ([leo\\_andersson7@hotmail.com](mailto:leo_andersson7@hotmail.com)) via Brf Central Park i Lund 769633-4809

## Signees:

- Felix Johan Andersson signed at 2023-02-09 07:31:21 CET with Swedish BankID (19940817-XXXX)
- Alexandra Thorén Todoulos signed at 2023-02-09 08:45:56 CET with Swedish BankID (19830426-XXXX)
- Johan Heiling signed at 2023-02-14 11:56:04 CET with Swedish BankID (19981008-XXXX)
- Peter Apell signed at 2023-02-10 08:12:33 CET with Swedish BankID (19520911-XXXX)
- Leo Tomas Andersson signed at 2023-02-08 19:05:46 CET with Swedish BankID (19921126-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-02-14 13:45:06 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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-02-14 12:47:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>