

Årsredovisning
för
Brf Central Park i Lund
769633-4809

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Central Park i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-09.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-15.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2019-06-04.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Fastigheten

Föreningens fastighet Lund Klosterbacken 8 färdigställdes 2019 och består av 2 byggnader innehållande 147 st lägenheter. Ett garage finns byggt på fastigheten. Garaget och innergården ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Arenatoppen. Föreningen hyr ut sin del av garaget till LKP AB som sedan hyr ut garageplatser till boende. Föreningens medlemmar har tillgång till 47 st bilplatser och 2 st mc/moped-platser. Moms tillkommer på hyran för parkeringsplatserna. Föreningen är även ansluten till en bilpool.

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	43
2 RoK	93
3 RoK	11
Summa	147

Bostadslägenheterna omfattar totalt 7 444 kvm BOA (bostadsarea).

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Underhåll

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan att upprättas.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23

Styrelsens sammansättning 2020-01-01 - 2021-03-02

Elisabeth Dahlgren	Ordförande (omval 2020-06-23)
Peter Samuelsson	Styrelseledamot (omval 2020-06-23)
Kadir Ademovski	Styrelseledamot (omval 2020-06-23)
Victoria Pleyrn	Styrelseledamot (från 2020-06-23)
Martin Böök	Styrelsesuppleant (fram till -06-23)

Vid extrastämma 2021-03-02 ersattes interimsstyrelsen ovan med den första styrelsen bestående av enbart medlemmar i BRF Central Park:

Alena Olsson (ordförande)
Felix Andersson (kassör)
Jonathan Persson (sekreterare; avgått, registrerad hos Bolagsverket 2021-06-24)
Leo Andersson (ledamot)
Peter Apell (vice ordförande)
Stina Ausmeel (ledamot)
Yvonne Olsson (ledamot; avgått, registrerad hos Bolagsverket 2021-06-24)

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor	Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har betalat gårdsentreprenaden efter att ha hållit inne sex miljoner i väntan på att besiktningssanmärkningar åtgärdats.

En avräkning och därmed slutbetalning per 2020-03-31 om 22 miljoner kronor mellan föreningen och Veidekke har skett enligt entreprenadavtalet, innebärande att alla intäkter och kostnader enligt detta avtal avräknats mellan parterna.

Medlemsinformation

Under perioden har 29 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 st andrahandsupplåtelser. 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.

Föreningen hade vid årets början 248 medlemmar, avgående 43 och tillkommande 60, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 265 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 839	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 624	0	0	0
Soliditet (%)	70,4	66,9	0,0	0,0
Kassalikviditet (%)	152,2	100,0	188,0	100,0
Årsavgift kronor per kvm	705	705	0	0
Lån kronor per kvm	15 920	16 000	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	286 870 000	0	0	0
Årets resultat				-1 623 828
Belopp vid årets utgång	286 870 000	0	0	-1 623 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 623 828
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	819 000
i ny räkning överföres	-2 442 828
	-1 623 828

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		4 838 813	0
Övriga intäkter		467 088	0
Summa rörelsens intäkter		5 305 901	0
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer		-19 771	0
Driftskostnader	3	-1 595 039	0
Övriga externa kostnader	4	-200 384	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 970 275	0
Summa rörelsens kostnader		-5 785 469	0
Rörelseresultat		-479 568	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 144 260	0
		-1 144 260	0
Resultat efter finansiella poster		-1 623 828	0
Resultat före skatt		-1 623 828	0
Årets resultat		-1 623 828	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	402 003 725	405 974 000
Pågående nyanläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		402 003 725	405 974 000
Summa anläggningstillgångar		402 003 725	405 974 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		132 414	0
Övriga fordringar	7	882 047	612 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	324 034	0
Summa kortfristiga fordringar		1 338 494	612 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 029 045	22 213 647
Summa kassa och bank		2 029 045	22 213 647
Summa omsättningstillgångar		3 367 539	22 826 261
SUMMA TILLGÅNGAR		405 371 264	428 800 261

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 870 000	286 870 000
Summa bundet eget kapital		286 870 000	286 870 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 623 828	0
Summa fritt eget kapital		-1 623 828	0
Summa eget kapital		285 246 172	286 870 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	117 912 960	119 104 000
Summa långfristiga skulder		117 912 960	119 104 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	595 520	0
Leverantörsskulder		314 247	0
Skatteskulder		489 092	330 354
Övriga skulder	11	32 640	22 495 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	780 633	0
Summa kortfristiga skulder		2 212 132	22 826 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 371 264	428 800 261

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-479 568	0
-----------------	----------	---

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 970 275	0
---------------	-----------	---

Erlagd ränta	-1 144 260	0
--------------	------------	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	2 346 447	0
--	------------------	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-725 880	8 697 982
---	----------	-----------

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 209 649	16 143 203
--	-------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 589 082	24 841 185
---	--------------------	-------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-116 990 000
--	---	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-116 990 000
---	----------	---------------------

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån/kreditiv	0	-175 764 440
----------------------------	---	--------------

Amortering av fastighetslån	-595 520	0
-----------------------------	----------	---

Inbetalda insatser / kapitaltillskott	0	286 870 000
---------------------------------------	---	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-595 520	111 105 560
--	-----------------	--------------------

Årets kassaflöde	-20 184 602	18 956 745
-------------------------	--------------------	-------------------

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	22 213 647	3 256 902
--------------------------------	------------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 029 045	22 213 647
-------------------------------------	------------------	-------------------

13

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker första året i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgift under femton år från och med 2020 för bostadsdelen. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med vid var tid gällande skattesats för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat fastigheterna Lund Klosterbacken 6 och Lund Klosterbacken 8 genom att köpa aktierna i Byggmarken 2 AB och Byggmarken 3 AB, vilka var ägare till fastigheterna. Fastigheterna har därefter överförts till bostadsrättsföreningen genom överlåtelse till bokfört värde. Värdet på aktierna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheterna har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet. Lund Klosterbacken 6 har sedermera reglerats in i Lund Klosterbacken 8. Fastighetsinnehavet har ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle ändå bostadsrättsföreningen överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 937 167	0
Internet	321 210	0
Varmvatten	79 558	0
El	216 531	0
Hysesintäkter garage	284 347	0
Övriga ersättningar och intäkter	113 338	0
Driftavräkning	353 750	0
	5 305 901	0

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	39 311	0
Besiktningar	5 475	0
Serviceavtal	36 025	0
El	245 995	0
Uppvärmning	375 079	0
Vatten	8 595	0
Sophämtning	74 318	0
Fastighetsförsäkring	56 659	0
Gemensamhetsanläggning	165 699	0
Kabel-TV / Internet	564 558	0
Fastighetsskatt	23 325	0
	1 595 039	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	85 734	0
Revisionsarvoden	12 000	0
Styrelsekostnad	56 719	0
Bankkostnader	1 621	0
Övriga externa kostnader	44 310	0
	200 384	0

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	120 084 000	120 084 000
Omklassificeringar byggnad till mark	285 675	0
Ingående anskaffningsvärden byggnad	285 890 000	0
Omföring från pågående nyanläggningar	0	285 890 000
Omklassificeringar byggnad till mark	-285 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 974 000	405 974 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 970 275	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 970 275	0
Utgående redovisat värde	402 003 725	405 974 000
Taxeringsvärden byggnader	126 110 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	20 159 000
	182 110 000	45 159 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	168 900 000
Nyanskaffningar	0	116 990 000
Omföring till byggnad	0	-285 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Nordr Sverige AB	680 847	591 245
Fordran Byggmarken 2 AB	0	21 369
Fordringar hos leverantörer vattenförbrukning	201 200	0
	882 047	612 614

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	35 550	0
Förutbetald kabel-TV / internet	192 510	0
Förutbetald fastighetsskötsel	24 728	0
Förutbetalda förvaltningsarvoden	28 399	0
Upplupna hyresintäkter garage	26 112	0
Övriga förutbetalda kostnader	16 735	0
	324 034	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,02	2022-12-30	39 800 000	40 000 000
Stadshypotek	1,29	2024-12-30	39 800 000	40 000 000
Stadshypotek	0,77	2025-12-30	38 908 480	39 104 000
			118 508 480	119 104 000

Varav kortfristig del	595 520	0
-----------------------	---------	---

Om fem år beräknas skulden uppgå till 115 530 880 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	119 104 000	119 104 000
	119 104 000	119 104 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Nordr Sverige AB	0	22 495 907
Mervärdesskatt	32 640	0
	32 640	22 495 907

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	482 913	0
Upplupna elkostnader	45 152	0
Upplupna uppvärmningskostnader	66 641	0
Upplupna sophämningskostnader	8 228	0
Beräknat revisionsarvode	12 000	0
Övriga upplupna kostnader	165 699	0
	780 633	0

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	2 029 045	22 213 647
	2 029 045	22 213 647

Lund 2021-

Alena Olsson
Ordförande

Peter Apell

Yvonne Olsson

Stina Ausmeel

Leo Andersson

Felix Andersson

Jonathan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

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."

Felix Johan Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19940817xxxx

IP: 78.76.xxx.xxx

2021-06-28 10:40:19Z



PETER APELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19520911xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-28 11:39:30Z



Leo Tomas Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19921126xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2021-06-29 20:44:33Z



ALENA OLSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19840710xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-30 09:23:29Z



STINA AUSMEEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19901207xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-06-30 09:28:27Z



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-06-30 10:58:46Z



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/validate>

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 2020.

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 2020 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 uppger, 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, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlopande 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 den / 2021

.....
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: 83.187.xxx.xxx

2021-06-30 10:59:19Z



Penneo dokumentnyckel: P2G7V-8A3OC-U8F8J-88YN4-GEE2X-HPQMK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>