

Årsredovisning för
Brf Central Park i Lund
769633-4809

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Central Park i Lund, 769633-4809 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

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

Brf Central Park i Lund bildades den 9 november 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2016. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2016. Föreningens kostnadskalkyl blev intygsgiven 2017-11-13.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Dahlgren	Styrelseordförande
Peter Samuelsson	Styrelseledamot
Kadir Ademovski	Styrelseledamot
Martin Böök	Styrelsesuppleant

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Extra föreningsstämma har hållits 2018-04-18 och den 2018-12-12 varvid det fattades beslut om anläggningsförrättning för omprövning av Lund Klosterbacken GA:1 och GA:2 att innefatta bland annat dagvattenledningar, internvägar och innergård.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 stycken protokollförda möten.

Revisorer

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2018-03-14 förvärvat samtliga aktier i Byggmarken 2 AB och Byggmarken 3 AB av Vinellus Lila Holding AB. Bolagen var vid förvärvet innehavare av fastigheterna Lund Klosterbacken 6 och Lund Klosterbacken 8. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolagen överlät hela verksamheten till Brf Central Park i Lund. Bostadsrättsföreningen är därefter ägare till fastigheterna Lund Klosterbacken 6 och Lund Klosterbacken 8. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned från 80 480 079 kronor till 100 000 kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

PS
K2

Bostadslägenheterna omfattar totalt 7.426 m² BOA (Bostadsarea)

I föreningens fastighet finns även:

Föreningen har via gemensamhetsanläggning Ga:2 tillgång till 47 garageplatser och två mc-platser.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Veidekkes företagsförsäkring före och under byggtiden.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med DNB Sweden AB avseende byggkreditiv och tecknat avtal med Handelsbanken AB avseende slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Veidekke Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång tre st medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat entreprenadavtal om uppförande av bostadshus med Veidekke Bostad AB.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	301 551 498	3 000 000	-
Soliditet %	-	-	-

Disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

KS
PS



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-12-09- 2017-12-31</i>
Rörelsens kostnader	4	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		_____	_____
Årets resultat		_____	_____

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	120 084 000	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	168 900 000	-
		288 984 000	-
Summa anläggningstillgångar		288 984 000	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	9 310 596	14 325
		9 310 596	14 325
<i>Kassa och bank</i>		3 256 902	2 985 675
Summa omsättningstillgångar		12 567 498	3 000 000
SUMMA TILLGÅNGAR		301 551 498	3 000 000

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	294 868 440	-
		294 868 440	-

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	11	122 337	-
Övriga kortfristiga skulder		6 560 721	3 000 000
		6 683 058	3 000 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 551 498	3 000 000
---------------------------------------	--	-------------	-----------

PJ
KS
er

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

PS
red

Avskrivningar

Mall komponentavskrivning flerbostadshus:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivning i år	Avskrivning i % år 1
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

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastighet Lund Klosterbacken 8 från 2018-03-14	119 104 000	-
Förbindelse från Veidekke Bostad AB och Veidekke ASA till förmån för DnB daterat 2018-04-14		
Eventalförpliktelser	-	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-12-09- 2017-12-31
Värdeöverföring från dotterbolag, redU9	80 380 079	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, redU9	-80 380 079	-
Summa	-	-

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	120 084 000	
Vid årets slut	120 084 000	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	120 084 000	-
Varav mark	120 084 000	-
Redovisat värde vid årets slut	120 084 000	-

PS
ed

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringar	168 900 000	-
Redovisat värde vid årets slut	168 900 000	-

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnation av bostadshus på fastigheterna har pågått under året och färdigställande beräknas ske under fjärde kvartalet 2019.

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen		
Driftavräkning mot Veidekke Bostad AB	31 350	11 006
Betalda utlägg som ingår i entreprenaden mot Veidekke Bostad AB	8 529 656	3 319
Övrig fordran på Veidekke Bostad AB	749 590	-
Summa:	9 310 596	14 325

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut, byggnadskreditiv DnB	294 868 440	-

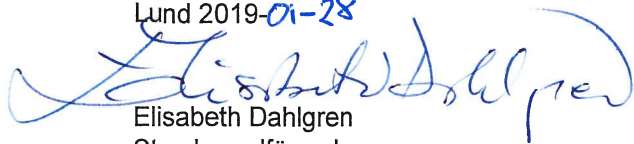
Not 11 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Skatteskuld, fastighetsskatt	122 337	-
Skuld till Vinellus Lila Holding AB	860 721	-
Inbetalda förskott från kunder	5 700 000	3 000 000
Summa:	6 683 058	3 000 000

PS
ed

Underskrifter

Lund 2019-01-28



Elisabeth Dahlgren
Styrelseordförande

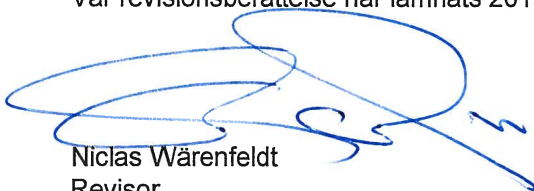


Kadir Ademovski
Styrelseledamot



Peter Samuelsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-06



Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cental Park i Lund för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella 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 Cental Park i Lund för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

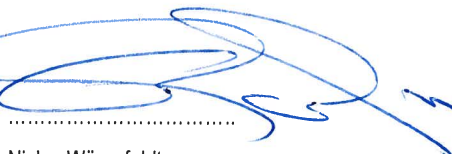
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 6 februari 2019



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB