

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Centralparken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Centralparken, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stansen 4 i Täby kommun den 10 november 2015.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 75 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 565 kvm. Föreningen disponerar 21 utvändiga parkeringsplatser och 37 parkeringsplatser i garage. Lokalytan är 1008 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt gällande regler under perioden 2018-2032 utgår ej någon kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 191 842 000 kr, varav byggnadsvärdet är 150 842 000 kr och markvärdet är 41 000 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2026.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel med Wiab och trappstädning med Rentec.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juni 2016.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 884 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen förslag till avsättning för år 2024 är 266 398 kr.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Rolf E Ericsson	ordförande
Malin Regnell	ledamot
Magnus Östh	ledamot
Linda Vestman	ledamot
Amir Adawi	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisor

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Elena Bystritskaya.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året jobbat enligt uppdrag att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt säkerställa att föreningens ekonomi är god.

Under 2024 drabbades föreningen av två omfattande vattenskador som krävt mycket arbete av styrelsen i kontakt med entreprenör samt försäkringsbolag. Arbetet med att åtgärda bakomliggande orsak till vattenskadorna kommer fortgå under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 102(103) medlemmar. Under året har 11 (9) medlemmar tillträtt samt 12 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (7) överlåtelse.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 594	5 437	4 889	4 933
Resultat efter finansiella poster	-1 565	-960	-1 263	-415
Soliditet (%)	76	77	77	76
Årets resultat exkl avskrivningar	630	1 235	932	1 780
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	913	884	785	791
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 502	10 527	10 541	10 764
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 405	12 434	12 450	12 713
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	212	142	273
Räntekänslighet (%)	14	14	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	169	216	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	87	89	89

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett underskott om 2 007 096 kr efter finansiella poster. Det negativa resultatet förklaras främst av räntekostnader om cirka 1,96 miljoner kr, ökade kostnader för reparationer och underhåll samt planerade avskrivningar om 2,2 miljoner kr.

Föreningens intäkter har varit i nivå med föregående år, men flera extraordinära och förhöjda kostnader har påverkat årets resultat negativt. Bland dessa märks bland annat omfattande hissreparationer, ökat underhåll i bostäder samt självriskkostnader i samband med försäkringsärenden.

Trots årets förlust bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning fortsatt är stabil, och att det finns förutsättningar för en balanserad ekonomi på längre sikt. För att stärka resultatet framöver har styrelsen påbörjat en översyn av föreningens kostnadsstruktur, inklusive serviceavtal och underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	233 595 000	673 422		-3 609 576	-960 259	229 698 587
Disposition av föregående års resultat:		75 205	-1 035 464	-1 035 464	960 259	-1 035 464
Årets resultat					-1 564 997	-1 564 997
Belopp vid årets utgång	233 595 000	748 627	-1 035 464	-4 645 040	-1 564 997	227 098 126

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 645 040
årets förlust	-1 564 997
	-6 210 037

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	266 398
ianspråktas av fond för yttre underhåll	-14 084
i ny räkning överföres	-6 462 351
	-6 210 037

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 593 644	5 436 598
Övriga rörelseintäkter		449 226	193 026
Summa rörelseintäkter		6 042 870	5 629 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 104 042	-2 282 243
Fastighetsskatt		-28 420	-28 420
Övriga externa kostnader	4	-197 184	-171 391
Personalkostnader	5	-134 548	-161 766
Avskrivningar	6	-2 195 400	-2 195 400
Summa rörelsekostnader		-5 659 594	-4 839 220
Rörelseresultat		383 276	790 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 503	4 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 959 776	-1 754 988
Summa finansiella poster		-1 948 273	-1 750 663
Resultat efter finansiella poster		-1 564 997	-960 259
Årets resultat		-1 564 997	-960 259

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

246 982 469

249 177 869

Mark

48 352 031

48 352 031

Summa materiella anläggningstillgångar

295 334 500

297 529 900

Summa anläggningstillgångar

295 334 500

297 529 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

269

15 720

Övriga fordringar

7

2 836 502

2 292 933

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

111 664

107 647

Summa kortfristiga fordringar

2 948 435

2 416 300

Summa omsättningstillgångar

2 948 435

2 416 300

SUMMA TILLGÅNGAR

298 282 935

299 946 200

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

233 595 000

233 595 000

Fond för yttre underhåll

748 627

673 422

Summa bundet eget kapital

234 343 627

234 268 422

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 645 040

-3 609 576

Årets resultat

-1 564 997

-960 259

Summa fritt eget kapital

-6 210 037

-4 569 835

Summa eget kapital

228 133 590

229 698 587

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

24 500 000

43 997 937

Summa långfristiga skulder

24 500 000

43 997 937

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

44 532 019

25 197 220

Förskott från kunder

24 600

22 200

Leverantörsskulder

515 886

256 347

Skatteskulder

0

4 088

Övriga skulder

22 466

1 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

554 374

767 933

Summa kortfristiga skulder

45 649 345

26 249 676

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

298 282 935

299 946 200

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11, 12	-1 564 996	-960 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 195 400	2 195 400
Förändring skatteskuld/fordran		-4 127	308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		626 277	1 235 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-374 248	-182 567
Förändring av kortfristiga skulder		75 489	5 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten		327 518	1 058 735
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-163 138	-88 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 138	-88 251
Årets kassaflöde		164 380	970 484
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 088 756	1 118 272
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 253 136	2 088 756

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras under ett år från balansdagen anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt med Skatteverkets beslut, vilket innebär att det inte föreligger någon fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren från det år fastigheten tas i bruk gällande bostäder. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	4 517 170	4 360 724
P-platser och garage	514 905	518 656
Elavgifter	423 783	414 816
Vattenavgifter	137 786	142 402
	5 593 644	5 436 598

* I årsavgiften ingår värme och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	47 660	46 358
Trädgårdsskötsel	90 128	90 814
Städkostnader	124 894	122 855
Hyra av entrémattor	23 101	19 215
Snöröjning/sandning	45 387	57 954
Serviceavtal	33 470	18 462
Hisservice/besiktning	52 300	57 619
Brandskydd	32 059	18 687
Reparationer	706 362	124 718
Hissreparationer	230 484	12 106
Planerat underhåll	14 084	158 338
Fastighetsel	533 691	588 771
Uppvärmning	409 247	371 601
Vatten och avlopp	212 693	150 418
Avfallshantering	153 763	136 357
Försäkringskostnader	92 053	98 434
Självrisker	96 488	0
Kabel-TV och bredband	201 395	206 232
Förbrukningsinventarier	4 784	0
Förbrukningsmaterial	0	3 304
	3 104 043	2 282 243

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datorkommunikation	6 823	4 499
Föreningsgemensamma kostnader	5 450	2 976
Revisionsarvode	51 875	36 875
Ekonomisk förvaltning	109 059	104 264
Bankkostnader	100	100
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	6 970
Övriga förvaltningskostnader	16 907	15 707
	197 184	171 391

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	84 600	67 500
Övriga arvoden	0	35 000
Lön fastighetsskötare	30 000	40 000
Sociala avgifter	19 948	19 266
	134 548	161 766

Not 6 Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	263 447 969	263 447 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 447 969	263 447 969
Ingående avskrivningar	-14 270 100	-12 074 700
Årets avskrivningar	-2 195 400	-2 195 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 465 500	-14 270 100
Utgående redovisat värde	246 982 469	249 177 869
Taxeringsvärden byggnader	150 842 000	150 842 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	191 842 000	191 842 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	133 468	197 646
Momsfordran	7 759	6 530
Skattefordran	39	0
Avräkningskonto förvaltare	2 253 136	2 088 757
Fordran entreprenör	442 100	0
	2 836 502	2 292 933

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	28 821	41 615
Hemsida	0	2 262
Medlemsavgift	6 970	6 970
Förvaltning	19 626	22 428
Bredband, kabel-TV	34 372	34 372
Hiss	21 875	0
	111 664	107 647

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 28145969	0,75	2025-07-17	19 497 957	19 593 490
SBAB 28146027	3,43	2025-05-12	25 034 062	25 101 667
Stadshypotek 512314	3,05	2027-06-01	12 250 000	12 250 000
Stadshypotek 512315	2,94	2026-06-01	12 250 000	12 250 000
			69 032 019	69 195 157

Kortfristig del av långfristig skuld	-44 532 019	-25 197 220
--------------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 163 138 kronor, varav 163 138 kr ingår i lån som förfaller kommande räkenskapsår.

Lån som förfaller inom ett år: 44 532 019 kronor.

Föreningens beräknade låneskuld om fem år uppgår till: 65 216 329 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	61 148	61 148
Revision	32 000	32 000
Fastighetsel	73 017	81 632
Fjärrvärme	59 327	82 505
Avfallskostnader	4 425	0
Städ	9 362	9 363
Snöröjning	8 100	0
Förutbetalda avgifter och hyror	306 996	424 037
Upplupna styrelsearvoden	0	68 000
Upplupna lagst soc avg	0	9 248
	554 375	767 933

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	11 503	3 989
	11 503	3 989

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	1 959 776	1 754 988
	1 959 776	1 754 988

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	78 305 000	78 305 000
	78 305 000	78 305 000

Underskrifter

Täby, den 2025-05-06



Rolf E Ericsson
Ordförande



Linda Vestman



Malin Regnell



Magnus Östh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-12

Ernst & Young AB



Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centralparken, org.nr 769629-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Centralparken för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Centralparken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsen i något väsentligt avseende:

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

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

Uppsala den 12 maj 2025

Ernst & Young AB



Elena Bystriskaya
Auktoriserad revisor