

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JOSEFINELUST

769639-0629

2022-07-01 – 2023-06-30

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JOSEFINELUST

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-05 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Höganäs. Föreningens adresser är Yxvägen 2-16 i Farhult.

Fastigheten

Föreningens fastigheter har beteckningarna Viaköp 3:40 – 3:47 i Höganäs kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022, inflyttning skedde i fyra etapper under juli-oktober 2022. Byggnadernas totalyta är 1 773 m², varav 1 773 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 32 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Kjell-Åke Karlsson	Ordförande (avgått 2023-01-30)
Lina Karlsson	Ordinarie ledamot (avgått 2023-01-30)
Ivo Skibola	Ordinarie ledamot (avgått 2023-01-30)
Mattias Karlsson	Ordförande (tillträtt 2023-01-30)
Bo Hallén	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-01-30)
Helen Engvall	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-01-30)
Torsten Olsgård	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-01-30)
Johan Strömberg	Suppleant (tillträtt 2023-01-30)
Petra Vennerlund	Suppleant (tillträtt 2023-01-30)

Styrelsen har under året hållit 7 protokollfört sammanträde.

Revisorer

Marie Bertilsson, Advice Revision	Ordinarie revisor
-----------------------------------	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Malin Andersson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-25, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 16. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Kjell-Åke Karlsson, Lina Karlsson och Ivo Skibola. Mattias Karlsson Bo Hallén, Helen Engvall och Torsten Olsgård tillträdde i deras ställe. Dessutom valdes Johan Strömberg och Petra Vennerlund in som suppleanter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Årsavgifter

Per 2023-05-01 genomfördes en avgiftshöjning om 30%.

Efter räkenskapsårets slut, 2023-10-01 genomfördes ytterligare en avgiftshöjning om 20%.

STYRELSEN HAR ORDET

Året som gått

Under räkenskapsåret har föreningens byggnader och lägenheter färdigställts. Tillträde och inflyttning har ägt rum etappvis under perioden juli – oktober 2022. Finplaneringen av gemensamma ytor som anläggning av gräsmattor genomfördes under hösten.

Några påpekade brister i ett antal lägenheter efter tillträdet återstår att åtgärda vilket styrelsen bevakar inklusive målning av balkongernas undersidor. Tvåårsbesiktning är planerad att genomföras i september 2024.

På årsstämman som hölls i januari 2023 valdes ny styrelse som ersatte interimsstyrelsen som bestod av medarbetare i Wictor Property.

Styrelsens huvudfokus har varit att säkerställa föreningens ekonomi särskilt mot bakgrund av ränteutvecklingen i Sverige den senaste tiden. Styrelsen nödgades därför att höja årsavgiften med 30% från den 1 maj 2023.

Som nybildad förening har styrelsen lagt ner mycket arbete att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och som också kan ge utrymme för utveckling av den externa boendemiljön på den gemensamma marken men också att upparbeta rutiner för styrelsens fortsatta arbete. Föreningens lån har omförhandlats efter offertförfrågningar till några banker och uppnått något lägre räntenivåer och en tillfälligt lägre amorteringstakt av föreningslånen som har kunnat reducera avgiftshöjningen i maj.

Föreningens ekonomi är svag men tillfredsställande givet en nybildad förening utan upparbetade finansiella reserver. Räkenskapsåret redovisar ett positivt resultat uppgående till 1 928 TSEK efter avskrivningar på fastighetens byggnader. Det positiva resultatet förklaras med en tekniskt redovisad intäkt så att föreningens eget kapital vid projektets färdigställande ska motsvara det egna kapitalet enligt den ursprungliga och av Wictor Property garanterade ekonomiska planen. Därmed har byggnader och mark (före avskrivningar) upptagits i bokföringen till de garanterade kostnaderna i enlighet med den ekonomiska planen.

Kassaflödet, vilket är det den absolut viktigaste styrande faktorn i en bostadsrättsförening, är efter avgiftshöjningen tillfredsställande och föreningens ekonomi och likviditet kommer därmed att successivt kunna stärkas.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under hösten har styrelsen arbetat med att avveckla engagemanget med Wictor Property i en slutavräkning. I samband med denna avveckling har styrelsen först i oktober 2023 fått information att totalentreprenören gick i konkurs i januari 2022. I totalentreprenadavtalet ingår ett funktionsansvar innebärande ansvar även för att alla installationer som gjorts, inklusive installationer gjorda av underentreprenörer fungerar som avsett.

Styrelsen utreder i dialog med Wictor Property de konsekvenser konkursen kan medföra för föreningen avseende garantier samt om föreningen lidit skada genom den tidigare styrelsens förvaltning. Efter bokslutsdagen har även två underentreprenörer gått i konkurs.

En mindre, icke materiell, differens i slutavräkningen med bostadsutvecklaren har inte reserverats i bokslutet och styrelsens beräkningar har således legat till grund för årsbokslutet eftersom avräkningen inte är undertecknad. Bokslutet är baserat på styrelsens beräkning och en muntlig överenskommelse. Summan uppgår till 100 TSEK.

På grund av omständigheter enligt ovan har det inte varit möjligt att avsluta arbetet med årsredovisningen i så god tid att årsstämman kan hållas inom den tidsram som stadgarna anger vilket styrelsen beklagar.

Fortsatta höjningar av Riksbankens styrränta i september och därmed även räntenivån på föreningens lån medförde att styrelsen beslutade att ytterligare tvingats höja årsavgiften med 20% från den 1 oktober 2023. Det är styrelsens bedömning att en eventuell ytterligare räntehöjning i slutet av november efter Riksbankens möte kan hanteras inom ramen för nuvarande årsavgifter.

Styrelsen

Brf Josefinelust

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 32

Överlåtelse under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3

Tillkommande medlemmar: 46

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022-2023	2021-2022	2020-2021*
Nettoomsättning (tkr)	952	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 928***	-1 273	-788
Soliditet (%)	69,6	6,0	8,9
Likviditet (%)	110,6	8,2**	123,0
Balansomslutning (tkr)	73 119	72 472	33 731
Eget kapital (tkr)	50 908	4 331	3 017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	766,7	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 415	-	-
Total låneskuld (tkr)	22 012	-	-
Underhållsfond (tkr)	0	-	-

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 1 773 m² bostäder.

*2020 avser förkortat räkenskapsår under perioden 2020-09-24 – 2021-06-30.

**Innehåller långfristigt lån till byggherre som löses under nästa räkenskapsår, och utgör därför en kortsiktig skuld.

***Årets positiva resultat trots given nettoomsättning beror på övrig intäkt av engångskaraktär på grund av beräknad slutavräkning mellan föreningen och byggherren.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 392 500	0	-788 183	-1 273 002
Inbetalda insatser	44 647 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-1 273 002	1 273 002
Reservering underhållsfond				
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				1 928 846
Belopp vid årets utgång	51 040 000	0	-2 061 185	1 928 846

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 061 185,14
Årets resultat	1 928 846,28
Summa till stämmans förfogande	-132 338,86

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 920,00
Balanseras i ny räkning	-203 258,86

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	952 378	1
Övriga ersättningar och intäkter	3	2 248 037	0
Summa rörelseintäkter		3 200 415	1
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-103 046	0
Förvaltningskostnader		-89 635	-29 345
Övriga externa kostnader	5	-87 455	-103 485
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-323 870	0
Summa rörelsekostnader		-604 006	-132 830
RÖRELSERESULTAT		2 596 409	-132 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-667 563	-1 140 173
Summa finansiella poster		-667 563	-1 140 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 928 846	-1 273 002
ÅRETS RESULTAT		1 928 846	-1 273 002

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	72 776 130	0
Pågående arbeten	8	0	69 493 108
Summa materiella anläggningstillgångar		72 776 130	69 493 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 776 130	69 493 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 273	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 125	6 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 804	3 063
Summa kortfristiga fordringar		39 202	9 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		304 030	2 969 784
Summa kassa och bank		304 030	2 969 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		343 232	2 978 847
SUMMA TILLGÅNGAR		73 119 362	72 471 956

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 040 000	6 392 500
Summa bundet eget kapital		51 040 000	6 392 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 061 185	-788 183
Årets resultat		1 928 846	-1 273 002
Summa fritt eget kapital		-132 339	-2 061 185
SUMMA EGET KAPITAL		50 907 661	4 331 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	31 766 434
Övriga långfristiga skulder	10	0	31 814 005
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	21 901 448	0
Summa långfristiga skulder		21 901 448	63 580 439
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	110 808	0
Leverantörsskulder		8 583	4 491 671
Övriga kortfristiga skulder		52 056	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	138 806	43 531
Summa kortfristiga skulder		310 253	4 560 202
SUMMA SKULDER		22 211 701	68 140 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 119 362	72 471 956

KASSAFLÖDESANALYS

2023-06-30

Översikt - periodens kassaflöde

Likvida medel vid periodens början	2 969 784
Förändringar av likvida medel	-2 665 754
Likvida medel vid periodens slut	304 030

Specifikation - periodens kassaflöde

Löpande resultat

Rörelseresultat	2 596 409
Justering avskrivningar och avsättningar	323 870
Justering reavinst/förlust, försäljning av anläggningstillgångar	0
Räntenetto	-667 563
Betald inkomstskatt	0
Kassaflöde från det löpande resultatet	2 252 716

Förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av varulager/pågående arbeten	0
Minskning(+)/ökning (-) av kundfordringar	-19 273
Minskning(+)/ökning (-) av fordringar	-10 866
Minskning(-)/ökning (+) av leverantörsskulder	-4 483 088
Minskning(-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	122 332
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-4 390 895

Kassaflöde från den löpande verksamheten -2 138 179

Investeringsverksamheten

Förändringar från investeringsverksamheten	-3 606 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 606 892

Finansieringsverksamheten

Förändring av eget kapital	44 647 500
Förändring av banklån netto	-9 754 178
Förändring av övriga långfristiga skulder	-31 814 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 079 317
Summa förändring av likvida medel	-2 665 754
Ofördelat restbelopp	0

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt. Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	936 761	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 603	0
Övriga intäkter	14	1
Summa nettoomsättning	952 378	1

NOT 3 ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR OCH INTÄKTER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Övriga intäkter*	2 248 037	0
Summa nettoomsättning	2 248 037	0

*Övrig intäkt av engångskaraktär på grund av beräknad slutavräkning mellan föreningen och byggherren.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Fastighetsförsäkring	17 140	0
El	54 001	0
Vatten och avlopp	29 166	0
Sophämtning	2 739	0
Summa driftkostnader	103 046	0

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Bankkostnader	2 411	3 485
Samfällighetsavgift	51 200	0
Revisionsarvode	15 000	0
Övriga kostnader	18 844	100 000
Summa övriga externa kostnader	87 455	103 485

NOT 6 PERSONALKOSTNADER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Nyanskaffningar	48 580 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 580 500	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-323 870	0
Utgående avskrivningar	-323 870	0
Bokfört värde byggnader	48 256 630	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Nyanskaffningar	24 519 500	0
Bokfört värde mark	24 519 500	0
Bokfört värde byggnader och mark	72 776 130	0
Taxeringsvärde		
Mark - bostäder	5 180 000	
Taxeringsvärde totalt	5 180 000	

NOT 8 PÅGÅENDE ARBETEN

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde	69 493 108	31 640 910
Under året nedlagda kostnader	3 606 892	37 852 198
Omfört till byggnad och mark	-73 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	69 493 108
Bokfört värde pågående arbeten	0	69 493 108

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	3 428	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 376	3 063
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 804	3 063

NOT 10 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Finansiering av fastighetsprojekt	0	31 814 005
Summa övriga långfristiga skulder	0	31 814 005

NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023-2024
Swedbank Hypotek	4,546%	Rörligt 3 mån	22 012 256	110 808
Summa skulder till kreditinstitut			22 012 256	110 808
Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				21 458 216
Ställda säkerheter				2023-06-30
Fastighetsinteckningar				30 375 000

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-07-01 – 2023-06-30	2021-07-01 – 2022-06-30
Förutbetalda intäkter	123 012	0
Upplupna räntekostnader	0	43 531
Övriga upplupna kostnader	15 794	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 806	43 531

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Höganäs den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mattias Karlsson
Ordförande

Bo Hallén

Helen Engvall

Torsten Olsgård

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF JOSEFINELUST 769639-0629 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS KARLSSON

Mattias Karlsson
brunnsbacken8@gmail.com

2023-12-30 13:03:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.235.24.199

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Hallén

Bo G Hallén
bo.hallen@bohallen.se
+46702001910

2023-12-30 12:58:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.241.154

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marie Helen Engvall

Helen Engvall
engvall.helen@gmail.com

2023-12-30 13:05:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.153.249

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORSTEN OLGÅRD

Torsten Olgård
tolgard@hotmail.com

2023-12-30 14:03:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.107.179

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB 559109-7109 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE BERTILSSON

Marie Bertilsson
marie.bertilsson@advicerevision.se

2023-12-30 15:23:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Josefinelust, org. nr 769639-0629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Josefinelust för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 revisionsssed 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen som förklarar anledningen till det positiva resultatet. Jag vill även fästa uppmärksamhet på uppllysningen om konkurserna och den pågående utredningen om vilka konsekvenser det kan medföra avseende garanti-ansvar. Jag har inte modifierat mitt uttalande i ovanstående avseenden.

Som framgår av förvaltningsberättelsen kommer stämman inte kunna hållas inom den tidsram som stadgarna anger för räkenskapsår 2022-07-01 – 2023-06-30.

Övriga uppllysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2021-07-01-2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 september 2022 med omodifierade 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. De 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 beslut har fattats om att iverka verksamheten.

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 revisionsssed 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 en del av revisionen 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 uppllysningar.
- 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 uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 uppllysningarna, 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 brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Josefinelust för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 mitt uttalande.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Föreningen har inte enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap 9§ hållit föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsår 2021-07-01-2022-06-30 utgång.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende