

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
JOSEFINELUST

769639-0629

2023-07-01 – 2024-06-30

---

## SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

---

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en kort sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

### Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

### Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

### Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

### Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

### Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JOSEFINELUST

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2023 – 30 juni 2024.

### 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 2024-04-02 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 m<sup>2</sup>, varav 1 773 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 32 bostadsrätter.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

###### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Mattias Idman	Ordförande
Bo Hallén	Ordinarie ledamot
Helen Engvall	Ordinarie ledamot
Torsten Olgård	Ordinarie ledamot
Johan Strömberg	Suppleant
Petra Vennerlund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

###### Revisorer

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

###### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Malin Andersson	Sammanställande
Agneta Hansson	

###### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-23, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 21. Vid den ordinarie föreningsstämman togs det första beslutet att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-19, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 10. Vid den extra föreningsstämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

### Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

### Årsavgifter

Per 2023-10-01 genomfördes en avgiftshöjning om 20%.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 32

Överlåtelse under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

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.

## STYRELSEN HAR ORDET

### Året som gått

Under räkenskapsåret har fokus för styrelsen varit föreningens ekonomi, ansvarsfrågan mellan föreningen och Wictor Property AB och att få till en löpande förvaltning av föreningen med implementering av de nya stadgarna som stämman beslutade om.

#### EKONOMI

Höjningarna av avgifterna som gjorts har medfört att föreningens kassaflöde har varit positivt trots att Riksbanken fortsatte att höja styrräntan. I slutet av verksamhetsåret sänktes Riksbankens styrränta med 25 räntepunkter vilken också påverkar föreningens banklån. Under året har styrelsen byggt upp en väl anpassad likviditetsreserv. Allmänna kostnadsbesparingar har också under året gjorts genom att föreningen i egen regi tog över den tekniska förvaltningen av fastigheterna. För att möjliggöra detta gjordes ett inköp av robotgräsklippare till föreningen i slutet av räkenskapsåret, en investering som beräknas vara återbetald inom 2 år.

#### ANSVARSRÅGAN MOT WICTOR PROPERTY AB

Under året har ett flertal möten hållits mellan föreningen och Wictor Property AB för att klargöra ansvarsfrågan för byggnationen och garantier mellan parterna. Någon lösning eller överenskommelse har inte unnat träffas mellan parterna. Föreningen har anlitat kvalificerad juridisk kompetens. Styrelsen har tagit fram avtalsförslag som avvisats av Wictor Property AB.

#### FÖRVALTNING OCH NYA STADGAR

Under årsmötet beslutades det att anta nya stadgar. De nya stadgarna trädde i kraft i april efter beslut på två föreningsstämmor. Därefter har styrelsen arbetat fram såväl riktlinjer som mallar att användas i samband med ansökningar om andrahandsupplåtelser. Styrelsen har under året också valt att publicera allt material som tidigare funnits i lägenhetspärmarna på föreningens hemsida istället, detta för att säkerställa att alla medlemmar har uppdaterade och relevanta dokument.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

#### EKONOMI

Riksbanken har sänkt styrräntan vid ytterligare två tillfällen och aviserat en eller två ytterligare sänkningar under resterande 2024 och även under 2025. Detta gör att föreningen likviditet stärks, och föreningen kommer därför att återgå till den ursprungliga 100-åriga amorteringsplanen på föreningens lån. En kontinuerlig kontakt hålls med banken för att hitta ett bra tillfälle att se över lånen långsiktigt.

#### ANSVAR

Tvåårsbesiktningar av byggnader och lägenheter genomfördes under juli och augusti. Resultatet blev en gedigen åtgärdslista där besiktningsmannen bedömning är, utifrån de avtal som finns, att Wictor Property AB ensamt ansvarar för alla anmärkningar med ett enstaka undantag. Wictor Property delar inte besiktningsmannens och styrelsens bedömning i ansvarsfrågan. Styrelsen har anlitat juridisk expertis för att tillvarata föreningens intressen.

Styrelsen

Brf Josefinelust

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021*
Nettoomsättning (tkr)	1 572	952	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	1 928**	-1 273	-788
Soliditet (%)	70,8	69,6	6,0	8,9
Likviditet (%)	2,1	110,6	8,2***	123,0
Balansomslutning (tkr)	72 838	73 119	72 472	33 731
Eget kapital (tkr)	51 546	50 908	4 331	3 017
Total låneskuld (tkr)	21 911	22 012	-	-
Underhållsfond (tkr)	71	0	-	-
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	881,6	766,7	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 358	12 415	-	-
Sparande/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	70,2	2,6	-	-
Räntekänslighet (%)	14,0	23,5	-	-
Energikostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	10,2	46,9	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	29,3	-	-

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 1 773 m<sup>2</sup> bostäder.

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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital / totala tillgångar

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Lån/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Sparande/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** 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) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Räntekänslighet (%):** Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

**Energikostnad/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm):** Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%):** Årsavgifter / totala rörelseintäkter

## FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 040 000	0	-2 061 185	1 928 846
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		70 920	1 857 926	-1 928 846
Reservering underhållsfond				
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-361 282
Belopp vid årets utgång	51 040 000	70 920	-203 259	-361 282

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-203 258,86
Årets resultat	-361 282,36
Summa till stämmans förfogande	-564 541,22

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 920,00
Balanseras i ny räkning	-635 461,22

### Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket främst beror på årets avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningen har trots detta ett positivt kassaflöde.

## RESULTATRÄKNING

1 JULI – 30 JUNI	NOT	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 572 472	952 378
Övriga ersättningar och intäkter	3	2 307	2 248 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 574 779</b>	<b>3 200 415</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4	-43 641	-103 046
Förvaltningskostnader		-94 477	-89 635
Övriga externa kostnader	5	-212 626	-87 455
Personalkostnader	6	-31 263	0
Avskrivningar		-485 805	-323 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-867 812</b>	<b>-604 006</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>706 967</b>	<b>2 596 409</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 068 330	-667 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 068 249</b>	<b>-667 563</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-361 282</b>	<b>1 928 846</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-361 282</b>	<b>1 928 846</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	72 290 325	72 776 130
Inventarier	8	69 900	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 360 225</b>	<b>72 776 130</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 360 225</b>	<b>72 776 130</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 913	19 273
Övriga kortfristiga fordringar		9 697	9 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 682	10 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 292</b>	<b>39 202</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		420 429	304 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>420 429</b>	<b>304 030</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>477 722</b>	<b>343 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 837 947</b>	<b>73 119 362</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 040 000	51 040 000
Underhållsfond		70 920	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 110 920</b>	<b>51 040 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-203 259	-2 061 185
Årets resultat		-361 282	1 928 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-564 541</b>	<b>-132 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 546 379</b>	<b>50 907 661</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	0	21 901 448
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 901 448</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	21 910 682	110 808
Leverantörsskulder		129 283	8 583
Övriga kortfristiga skulder		256	52 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	251 347	138 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 291 568</b>	<b>310 253</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>22 291 568</b>	<b>22 211 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 837 947</b>	<b>73 119 362</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-06-30	2023-06-30
Rörelseresultat	706 967	2 596 409
Justering avskrivningar	485 805	323 870
Erlagd ränta	-984 868	-667 564
Erhållen ränta	81	1
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	-18 091	-30 139
Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder	97 979	-36 139 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>287 873</b>	<b>-33 917 135</b>
Investering i fastighet	0	-3 641 942
Investering i inventarier	-69 900	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-69 900</b>	<b>-3 641 942</b>
Inbetalda insatser	0	44 647 500
Upptagna lån	0	22 012 256
Amortering av lån	-101 574	-31 766 434
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-101 574</b>	<b>34 893 322</b>
Summa förändring av likvida medel	116 399	-2 665 754
Kassa och bank vid årets början	304 030	2 969 784
Kassa och bank vid årets slut	420 429	304 030

## 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 årsavgiften ingår inte värme, el eller vatten.

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

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 563 029	936 761
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 461	15 603
Andrahandsupplåtelseavgift	5 493	0
Övriga intäkter	490	14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 572 472</b>	<b>952 378</b>

### NOT 3 ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR OCH INTÄKTER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Övriga intäkter	2 307	2 248 037*
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 307</b>	<b>2 248 037</b>

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Fastighetsförsäkring	25 612	17 140
El	18 029	54 001
Vatten och avlopp	0	29 166
Sophämtning	0	2 739
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>43 641</b>	<b>103 046</b>

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Reparationer	87 043	0
Bankkostnader	2 534	2 411
Samfällighetsavgift	51 200	51 200
Revisionsarvode	35 388	15 000
Övriga kostnader	36 461	18 844
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>212 626</b>	<b>87 455</b>

NOT 6 PERSONALKOSTNADER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	25 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 263	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>31 263</b>	<b>0</b>

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	48 580 500	0
Nyanskaffningar	0	48 580 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 580 500</b>	<b>48 580 500</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-323 870	0
Årets avskrivningar	-485 805	-323 870
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-809 675</b>	<b>-323 870</b>
Bokfört värde byggnader	47 770 825	48 256 630
Ingående anskaffningsvärde mark	24 519 500	0
Nyanskaffningar	0	24 519 500
Bokfört värde mark	24 519 500	24 519 500
Bokfört värde byggnader och mark	72 290 325	72 776 130
<b>Taxeringsvärde</b>		
Mark - bostäder	8 344 000	5 180 000
Byggnad - bostäder	31 928 000	0
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>40 272 000</b>	<b>5 180 000</b>

NOT 8 INVENTARIER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde inventarier	0	0
Nyanskaffningar	69 900	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 900</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bokfört värde inventarier	69 900	0

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	26 723	3 428
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 959	7 376
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 682</b>	<b>10 804</b>

NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024-2025
Swedbank Hypotek	4,874%	Rörligt 3 mån	21 910 682*	110 808
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>21 910 682</b>	<b>110 808</b>
*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet är rörligt med tre månaders löptid. Lånet ämnas dock att fortlöpa och bör därför ses som långfristigt över tid.				
Efter fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				<b>21 356 642</b>
Ställda säkerheter				2024-06-30
Fastighetsinteckningar				30 375 000

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-07-01 – 2024-06-30	2022-07-01 – 2023-06-30
Förutbetalda intäkter	147 037	123 012
Upplupna räntekostnader	83 462	0
Övriga upplupna kostnader	20 848	15 794
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>251 347</b>	<b>138 806</b>

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Höganäs den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mattias Idman  
*Ordförande*

Bo Hallén

Helen Engvall

Torsten Olgård

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 Idman  
brunnsbacken8@gmail.com

**2024-10-16 15:24:40 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.233.199.11

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Hallén

Bo Hallén  
bo.hallen@bohallen.se

**2024-10-16 16:00:37 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.255.241.252

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marie Helen Engvall

Helen Engvall  
engvall.helen@gmail.com

**2024-10-16 18:47:59 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 79.136.86.107

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORSTEN INGVAR OLGÅRD

Torsten Olgård  
tolgard@hotmail.com

**2024-10-16 16:58:07 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.103.149.145

**ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB** 559109-7109 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ELISABETH LINNÉA BERTILSSON

Marie Bertilsson  
marie.bertilsson@advicerevision.se

**2024-10-16 19:54:49 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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och upplysningen om ansvarsfrågan för byggnationen och garantier där någon lösning eller överenskommelse mellan berörda parter inte träffats.

Jag har inte modifierat mitt uttalande i ovanstående avseenden.

#### *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 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 avveckla 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Josefinelust för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 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 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 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 2022-07-01--2023-06-30 utgång.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Marie Bertilsson  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 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