

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Josefina Park**  
Org nr 769608-3026

får härmed avge

## **Årsredovisning**

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Noter</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>9</b>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Josefina 5	2002	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 474 kvadratmeter, varav 1 474 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. 1 431 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 43 kvadratmeter utgör hyresrättsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	>5rok
Bostadsrätt	3	3	5	1	0	3
Hyresrätt	1	0	0	0	0	0

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras varje år. Nuvarande omfattar perioden 2019-2048.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras genomföras:

Åtgärdat	År	Kommentar
Säkerhetshöjande åtgärder portar	2018/2019	
Renovering av takkupor	2017	Angripna av fukt, kitt saknas
Underhållsspolning av avloppsrör	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
Ny hemsida	2015	
Underhållsmålning av trappor	2015	Bör kompletteras vart 5:e år
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2014	Bör kompletteras vart 4:e år
Renovering vindskorridor	2013	Målning väggar, tak, golvlister och dörrar, ny golvbeläggning.
Renovering och målning av fönster	2013	Underhålls- och förbättringsmålning, utbyte av skadade träpartier, omkittning av fönster, nya dammlister.
Underhållsåtgärder	2013	Fasadvätt, reparation stensockel fasad, blästring och målning av balkonger Slottsgatan, åtgärd mot algväxt balkonger, utbyte av fönsterbleck bottenvåning.
Renovering av hiss	2013	Byte av hydraulcylindrar.
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2013	Åtgärd efter fasadvätt.
Filmning och spolning av dräneringsrör	2013	Gårdssidan
Renovering av hiss	2012	Byte av hissmaskineri, nya ytskikt invändigt, ny manöverpanel med röstmeddelanden, innerdörrar.

Renovering av trappuppgångar utom vindskorridoren Slottsgatan	2011	Nya ytskikt, renovering av dörrar, fönsterpartier och golvlister
Byte av ytter- och mellandörr mot Slottsgatan	2011	
Ny gårdsport på gårdssidan mot Hospitalsgatan	2011	
Filmning och spolning av samtliga avloppsrör	2010	Åtgärdas vart 5:e år
Rensning av samtliga ventilations/rökkanaler	2010	
Renovering värmecentral	2010	
Klotterskydd fasad 1:a våningen	2010	Bör kompletteras vart 4:e år
Standardförbättringar i hyresrätter	2007	Renovering av badrum i två hyresrätter
Renovering av källare	2007	Ventilationsförbättringar, utbyte av träinredning samt renovering av väggar.
Dränering och ombyggnad av gård	2007	Nyanläggning
Renovering av balkonger	2006	Målning av balkonger
Renovering fönster	2005	Byte av skadade trädelar, omkittning, målning
Omputsning av fasad	2005	
Omläggning av tak	2005	
Elstambyte	2003-2004	

#### Planerat

Enligt underhållsplan	2020
Inget väsentligt underhåll är planerat för år 2020	

#### Förvaltning/Avtal

##### Leverantör

TV-leverantör	Com Hem och Bredbandsbolaget
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Hemfrid och egen regi
Städning trapphus och korridorer	Hemfrid
Förvaltning	Egen regi
Klotterskydd fasad	Klottrets Fiende No 1
Revision	Dillon AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgifter betalas av köparen.

Föreningen hade vid årets början 23 medlemmar, under året har 7 avgått och 7 tillkommit. Vid årets utgång har föreningen 23 medlemmar.

#### Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Sundblad	ordförande	Närvarande 6 ggr
Carina Strömbeck	ledamot/kassör	Närvarande 7 ggr
Edgar Widerström	ledamot/sekreterare	Närvarande 4 ggr
	ledamot	Närvarande 7 ggr
	ledamot	Närvarande 5 ggr
Maja Bernhardsson	suppleant	Närvarande 7 ggr
Kornelia Lennerling	suppleant	Närvarande 4 ggr

#### Revisor

Oskar Kantoft, extern revisor, Dillon AB

#### Valberedning

Lars-Erik Johansson

Patricia Toft

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 19-05-09

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Installation av säkerhetshöjande åtgärder för portar. Föreningen har under börjat tillämpa komponentuppdelning för byggnaden vilket har påverkat avskrivningstiderna och därmed också kostnaden för avskrivningar.

Vidare har föreningen under året omklassificerat lånet från Swedbank till kortfristigt.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Enligt löpande underhållsplan.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	419	419	419	419	629
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	19	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	117	120	121	123	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	22	18	18	19

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet, 1 474 kvm bostäder. 1 431 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 43 kvadratmeter hyresrättsyta.

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 Januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift

Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

**Förändring eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	11 216 501	0	11 216 501
Upplåtelseavgifter	7 325 497	0	7 325 497
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	516 067	57 600	573 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 058 065</b>	<b>57 600</b>	<b>19 115 665</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust	-1 603 952	-109 889	-1 713 841
Årets resultat	-52 289	-142 497	-194 786
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 656 241</b>	<b>-252 386</b>	<b>-1 908 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 401 824</b>	<b>-194 786</b>	<b>17 207 038</b>

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 786
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 713 841
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 161 627</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 161 627</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

**RESULTATRÄKNING**

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**2019****2018****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

835 092

835 092

Övriga rörelseintäkter

7 569

5 067

842 661840 159**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader

Not 2

-85 589

-85 266

Reparationer

-77 599

-115 566

Taxebundna kostnader

-251 170

-260 771

Övriga driftskostnader

-96 821

-98 255

Fastighetsskatt

-22 032

-21 392

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-153 436

-61 326

Avskrivningar

-343 618-243 305-1 030 265-885 881**RÖRELSERESULTAT****-187 604****-45 722****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Räntekostnader

-7 182-6 567-7 182-6 567**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-194 786****-52 289****ÅRETS RESULTAT****-194 786****-52 289**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	17 354 321	17 697 938
		<b>17 354 321</b>	<b>17 697 938</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 354 321</b>	<b>17 697 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		51	2 478
Förutbetalda kostnader	Not 4	62 085	62 780
		<u>62 136</u>	<u>65 258</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	Not 6	593 211	511 602
		<u>593 211</u>	<u>511 602</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>655 347</b>	<b>576 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 009 668</b>	<b>18 274 798</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	11 216 501	11 216 501
Upplåtelseavgifter	7 325 497	7 325 497
Fond för yttre underhåll	Not 5 <u>573 667</u>	<u>516 067</u>
	<b>19 115 665</b>	<b>19 058 065</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Ansamlad förlust	-1 713 841	-1 603 952
Årets resultat	<u>-194 786</u>	<u>-52 289</u>
	<b>-1 908 627</b>	<b>-1 656 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>17 207 038</b>	<b>17 401 824</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder kreditinstitut	Not 7 <u>0</u>	<u>600 000</u>
	<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	600 000	0
Leverantörsskulder	26 731	93 188
Skatteskulder	1 011	371
Upplupna kostnader	Not 8 96 970	99 850
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>77 918</u>	<u>79 565</u>
	<b>802 630</b>	<b>272 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>18 009 668</b>	<b>18 274 798</b>

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER**

Belopp anges i kronor om inget annat anges

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggnings-tillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2019	2018
Stomme, grund	150 år	200 år
Inre underhåll	150 år	-
Stammar, värme	50 år	-
Fastighetsförbättringar	-	25-50 år
Tvättstuga	-	15 år
Elanläggning	40 år	40 år
Bredband	-	10 år
Fasad	50 år	30 år
Fönster	50 år	-
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	-
Hiss, trapphus	25 år	25 år
Styr- och övervakning	15 år	-
Fjärrvärmeanläggning	-	40 år
Balkonger	50 år	-

Föreningen har under året anpassat sig till K3's regelverk vad gäller komponentindelning. Därmed har avskrivningstider och kostnaden för avskrivningar förändrats.

Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till belopp var med de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<u>Not 1</u>	2019	2018
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	758 676	758 676
Hysesintäkter	49 452	49 452
TV och bredband	26 964	26 964
Övriga intäkter	7 569	5 067
	<b>842 661</b>	<b>840 159</b>

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	85 589	85 266
	<i>Städning av lokaler</i>	33 750
	<i>Snöröjning</i>	0
	<i>Försäkringar</i>	51 839
Reparationer	77 599	115 566
Taxebundna kostnader	251 170	260 771
	<i>El</i>	27 910
	<i>Värme</i>	172 527
	<i>Vatten</i>	20 503
	<i>Sophämtning</i>	30 230



Övriga driftskostnader	96 821	98 255
<i>Serviceavtal Hiss</i>	5 071	5 008
<i>Entremattor</i>	16 444	17 569
<i>Klotterrengöring</i>	5 780	5 147
<i>Kabel-TV</i>	11 206	12 211
<i>Bredband</i>	58 320	58 320
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 392
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	153 436	61 326
<i>Revisionsarvode</i>	25 800	13 700
<i>Redovisning</i>	25 600	25 000
<i>Konsultkostnader</i>	49 751	0
<i>Representation</i>	31 693	17 504
<i>Bankavgift</i>	1 509	1 009
<i>Webbhotell</i>	501	475
<i>Övrig administration</i>	18 582	3 638
Avskrivningar	343 618	243 305
<i>Byggnad</i>	87 035	51 290
<i>Förbättringar</i>	256 583	192 015
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 030 265</b>	<b>885 881</b>

<u>Not 3</u>	2019-12-31	2018-12-31
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 075 849	21 075 848
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 075 849</b>	<b>21 075 848</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 377 910	-3 134 605
Årets avskrivning enligt plan	-343 618	-243 305
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 721 528</b>	<b>-3 377 910</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 354 321</b>	<b>17 697 938</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 396 293	4 396 293
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder	36 000 000	24 800 000
	<b>36 000 000</b>	<b>24 800 000</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000

<u>Not 4</u>	2019-12-31	2018-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	45 000	44 000
Övriga	17 085	18 780
	<b>62 085</b>	<b>62 780</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<u>Not 5</u>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	516 067	458 467
Reservering enl stadgar	57 600	57 600
Återföring enl föreningsstämma	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>573 667</b>	<b>516 067</b>
<u>Not 6</u>		
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>		
Beviljad kredit	100 000	100 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
<b>Outnyttjat kreditbelopp</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<u>Not 7</u>		
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Förfaller inom 1-5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	0	600 000
<u>Not 8</u>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Extern revisor	21 000	16 000
Redovisning	25 600	25 000
Ränta	1 000	1 000
Städ	3 000	3 000
Styrelsekostnader	0	8 850
Fjärrvärme	30 000	29 000
El	3 000	3 000
Vatten och avlopp	9 000	14 000
Raparaion, underhåll och övrigt	4 370	0
	<b>96 970</b>	<b>99 850</b>

Malmö den

27/3 2020



Johan Sundblad  
Ordförande



Carina Strömbeck  
Ledamot



Edgar Widerström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor, Dillon AB



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Josefina Park

Org.nr 769608-3026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Josefina Park för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 7 april 2020



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor