

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-18 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Majken Viola Degerman	Ledamot
Eric George Eliasson	Ledamot
Sven Daniel Furugren	Ledamot
Dawid Antonio Wiktor Raad Alwan	Ledamot
Philip Petter Louis Gay	Ledamot
Konrad Höjje	Ledamot
Fredrik Frank Oscar Selmerhagen	Ledamot

Eva Helena Emelie Trenk	Suppleant
Baker Tilly MLT Kommanditbolag	Revisor
Stein Are Karlsen	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Stein Karlsen	Ordinarie Extern	Baker Tilly Malmö Lund
---------------	------------------	------------------------



### Valberedning

Majken Viola Degerman  
Eric George Eliasson  
Sven Daniel Furugren  
Dawid Antonio Wiktor Raad Alwan  
Philip Petter Louis Gay Sammanställande  
Konrad Höjje  
Eva Helena Emelie Trenk

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Jasminen 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

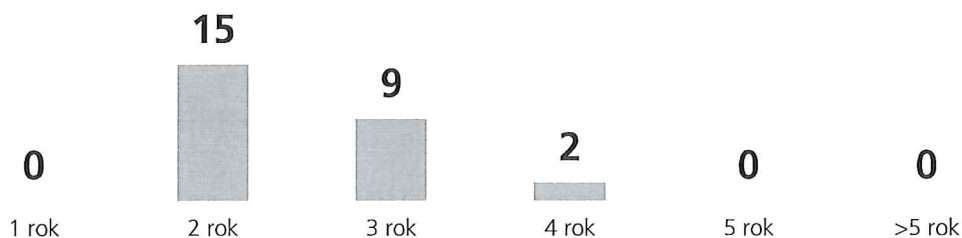
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 869 m<sup>2</sup>, varav 2 452 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 417 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramikverkstad och ateljé	78 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Bilskola	125 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Indisk restaurang	118 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Musikverkstad	38 m <sup>2</sup>	2019-04-30
Mat & Chokladstudio	88 m <sup>2</sup>	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Underhållsplanen uppdaterades hösten 2018.

*StA*

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nya entrédörrar	2018	Byte till trädörrar
Renovering av hiss	2016	Renovering av hiss på Amiralsgatan
Underhållsspolning	2016	Underhållsspolning av samtliga stammar
Målning av miljörum	2014	Målning av väggar och golv
Målning av Portgång	2014	Målning av portgång och installation av ny belysning
Ny belysning i våningsplanen	2014	Belysning på alla våningsplan Ledeburgsgatan 2
Belysning vind	2014	Ny armaturer installerat på vinden
Målning av plåttak	2014	Målning av torn, fönsterbleck och balkonger
Värmeväxlare	2014	Installation av ny värmeväxlare
Fönster	2012	Målning och renovering av skadade fönsterpartier
Tak Målning	2012 - 2013	Målning av plåttak mot gården
Värmejustering	2011 - 2012	Värmeinjustering för att få bättre komfort och minskad energiförbrukning
Fönsterrenovering	2011	Förbättring av skadade fönsterpartier med utbyte av trädelar samt målning i hela fastigheten
Fasadrenovering	2009 - 2010	Underhållsarbete och förbättringar av lokala brister i fasad/fönsterpartier
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönster	2019	Renovering av skadade fönsterpartier
Renovering av fasad mot gata	2019	Förbättring av fasaden mot gata

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltning

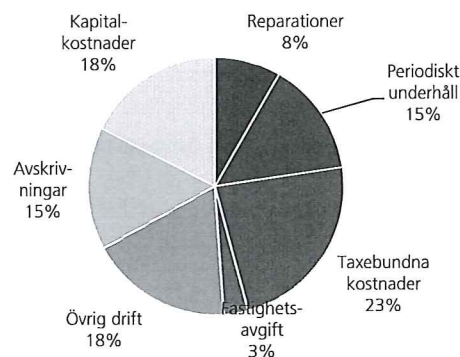
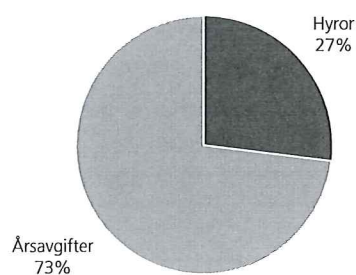
SK

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 860 516</b>	<b>1 013 505</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 265 973	2 269 276
Finansiella intäkter	222	206
Minskning kortfristiga fordringar	16 162	16 844
Ökning av kortfristiga skulder	134 809	0
	<b>2 417 166</b>	<b>2 286 326</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 581 601	997 501
Finansiella kostnader	416 650	413 584
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 229
	<b>1 998 251</b>	<b>1 439 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 279 430</b>	<b>1 860 516</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>418 914</b>	<b>847 012</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av entrédörrar och entrétrappa. *SKA*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	692	692	692
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 282	1 210	1 151	1 204
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 159	10 159	10 159	10 159
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	16	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	122	123	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	145	144	171	244
Soliditet (%)	51	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	493	328	-133
Nettoomsättning (tkr)	2 266	2 231	2 210	2 231

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 452 m<sup>2</sup> bostäder och 417 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 395 856	0	0	26 395 856
Fond för yttre underhåll	587 068	109 298	0	477 770
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 982 924</b>	<b>109 298</b>	<b>0</b>	<b>26 873 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 542 832	-109 298	492 644	-1 926 178
Årets resultat	-96 845	-96 845	-492 644	492 643
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 639 678</b>	<b>-206 143</b>	<b>0</b>	<b>-1 433 534</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 343 246</b>	<b>-96 845</b>	<b>0</b>	<b>25 440 092</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-96 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 433 534
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 298
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 639 677</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

342 379
<b>-1 297 298</b>

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

*Sf*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 265 757	2 231 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216	37 942
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 265 973</b>	<b>2 269 276</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 397 199	-848 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 825	-92 343
Personalkostnader	Not 6	-56 577	-56 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 789	-365 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 946 390</b>	<b>-1 363 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>319 583</b>	<b>906 021</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 650	-413 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 428</b>	<b>-413 378</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-96 845</b>	<b>492 643</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-96 845</b>	<b>492 643</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	47 660 031	48 024 820
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 660 031</b>	<b>48 024 820</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>47 660 031</b>	<b>48 024 820</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 982	18 874
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 395 406	1 975 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 397 388</b>	<b>1 994 852</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 026	810
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 026</b>	<b>810</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 398 414</b>	<b>1 995 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 058 446</b>	<b>50 020 482</b> <i>SM</i>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 10 587 068	477 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 982 924</b>	<b>26 873 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 542 832	-1 926 178
Årets resultat	-96 845	492 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 639 678</b>	<b>-1 433 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>25 343 246</b>	<b>25 440 092</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12 24 300 000	24 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 300 000</b>	<b>24 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	124 665	46 993
Skatteskulder	8 842	19 999
Övriga skulder	29 553	21 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 252 139	191 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>415 199</b>	<b>280 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 058 446</b>	<b>50 020 482</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	115 år	115 år
Bredband	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 654 246	1 654 246
Hyror bostäder	73 739	73 739
Hyror lokaler momspliktiga	536 539	502 095
Hyror lokaler	1 200	1 200
Öresutjämning	33	54
	<b>2 265 757</b>	<b>2 231 334</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	37 941
Övriga intäkter	216	1
	<b>216</b>	<b>37 942</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 493	0
	Fastighetsskötsel beställning	16 198	0
	Städning entreprenad	37 879	34 287
	Städning enligt beställning	1 645	1 458
	Hissbesiktning	1 446	1 454
	Sopphantering	2 489	4 488
	Gård	3 661	1 211
	Serviceavtal	24 691	23 349
	Förbrukningsmateriel	10 389	1 205
	Fordon	2 593	0
		<b>122 483</b>	<b>67 451</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	27 120	0
	Hyseslägenheter	0	3 906
	Lokaler	0	5 105
	Tvättstuga	10 574	4 251
	Sopphantering/återvinning	1 555	0
	Källare	0	4 691
	Entré/trapphus	2 831	0
	Lås	5 729	1 531
	VVS	50 096	17 373
	Ventilation	0	5 620
	Elinstallationer	2 615	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 814	4 153
	Hiss	41 564	1 394
	Skador/klotter/skadegörelse	1 859	0
	Vattenskada	38 059	0
		<b>193 815</b>	<b>48 023</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	319 481	0
	Entré/trapphus	22 898	0
	Hiss	0	40 573
		<b>342 379</b>	<b>40 573</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 945	52 006
	Värme	376 428	351 431
	Vatten	69 909	62 967
	Sophämtning/renhållning	40 423	37 839
		<b>547 704</b>	<b>504 242</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 885	49 894
	Kabel-TV	0	23 405
	Bredband	67 511	44 143
		<b>119 396</b>	<b>117 442</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 422</b>	<b>70 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 397 199</b>	<b>848 581</b> <i>SM</i>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Hyresförluster	3 913	0
	Övriga förluster	3 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 866	20 763
	Föreningskostnader	497	1 879
	Styrelseomkostnader	1 181	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 656	1 434
	Förvaltningsarvode	60 734	58 600
	Administration	6 769	4 067
	Konsultarvode	20 659	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		<b>127 825</b>	<b>92 343</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	11 577	11 577
		<b>56 577</b>	<b>56 577</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	360 251	361 216
	Förbättringar	4 538	4 538
		<b>364 789</b>	<b>365 753</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 142 524	50 142 524
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 142 524</b>	<b>50 142 524</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 117 704	-1 751 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 789	-365 753
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 482 493</b>	<b>-2 117 704</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 660 031</b>	<b>48 024 820</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 066 000	23 066 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		<b>36 466 000</b>	<b>36 466 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	3 666 000	3 666 000
		<b>36 466 000</b>	<b>36 466 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	116 786	116 272
	Klientmedel hos SBC	2 278 620	1 859 706
		<b>2 395 406</b>	<b>1 975 978</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	477 770	368 372
	Reservering enligt stadgar	109 298	109 398
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>587 068</b>	<b>477 770</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	0,787 %	5 000 000	5 000 000	rörlig
Swedbank	2,760 %	7 750 000	7 750 000	2019-03-25
Swedbank	1,510 %	7 750 000	7 750 000	2020-10-23
Swedbank	1,250 %	3 800 000	3 800 000	2021-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 300 000</b>	<b>24 300 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>24 300 000</b>	<b>24 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 300 000 kr. *Stk*

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 650 000	24 650 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	15 006	15 002
	Sociala avgifter	3 107	4 700
	Ränta	16 512	15 509
	Avgifter och hyror	189 531	156 565
	VVS	27 983	0
		<b>252 139</b>	<b>191 776</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasaden mot gatan. Renovering av skadade fönsterpartier. *SAC*

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 17/5 2019



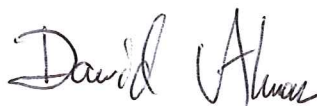
Majken Viola Degerman  
*Ledamot*



Eric George Eliasson  
*Ledamot*




Sven Daniel Furugren  
*Ledamot*



Dawid Antonio Wiktor Raad Alwan  
*Ledamot*



Philip Petter Louis Gay  
*Ledamot*



Konrad Höjje  
*Ledamot*



Fredrik Frank Oscar Selmerhagen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2019



Stein Karlson  
*Extern revisor*



Stein Karlson  
Baker Tilly MLT KB  
Skeppsgatan 9  
211 11 Malmö

Malmö 2019-04-17

### **Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Jasminen 3s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2018-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande:

#### *Årsredovisning*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade april 2018, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om att vår bedömning av risken, för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter, är att någon sådan risk inte existerar.

- Vi har upplyst er om att vi inte känner till någon information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som påverkar föreningen och inbegriper
  - företagsledningen
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om att vi inte har någon kunskap om några påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi skulle ha fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om att vi inte har någon kunskap om några kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
- Vi har upplyst er om att antagandet om fortsatt drift fortfarande gäller.

Dawid Antonio Wiktor Raad ~~Alwan~~

Majken Viola Degerman



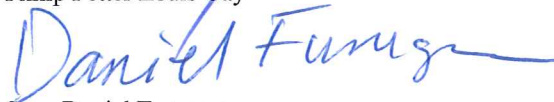
Eric George Eliasson



Philip Petter Louis Gay



Konrad Höije



Sven Daniel Furugren



Fredrik Frank Oscar Selmerhagen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jasminen 3  
Org.nr. 769612-3970

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jasminen 3 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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.

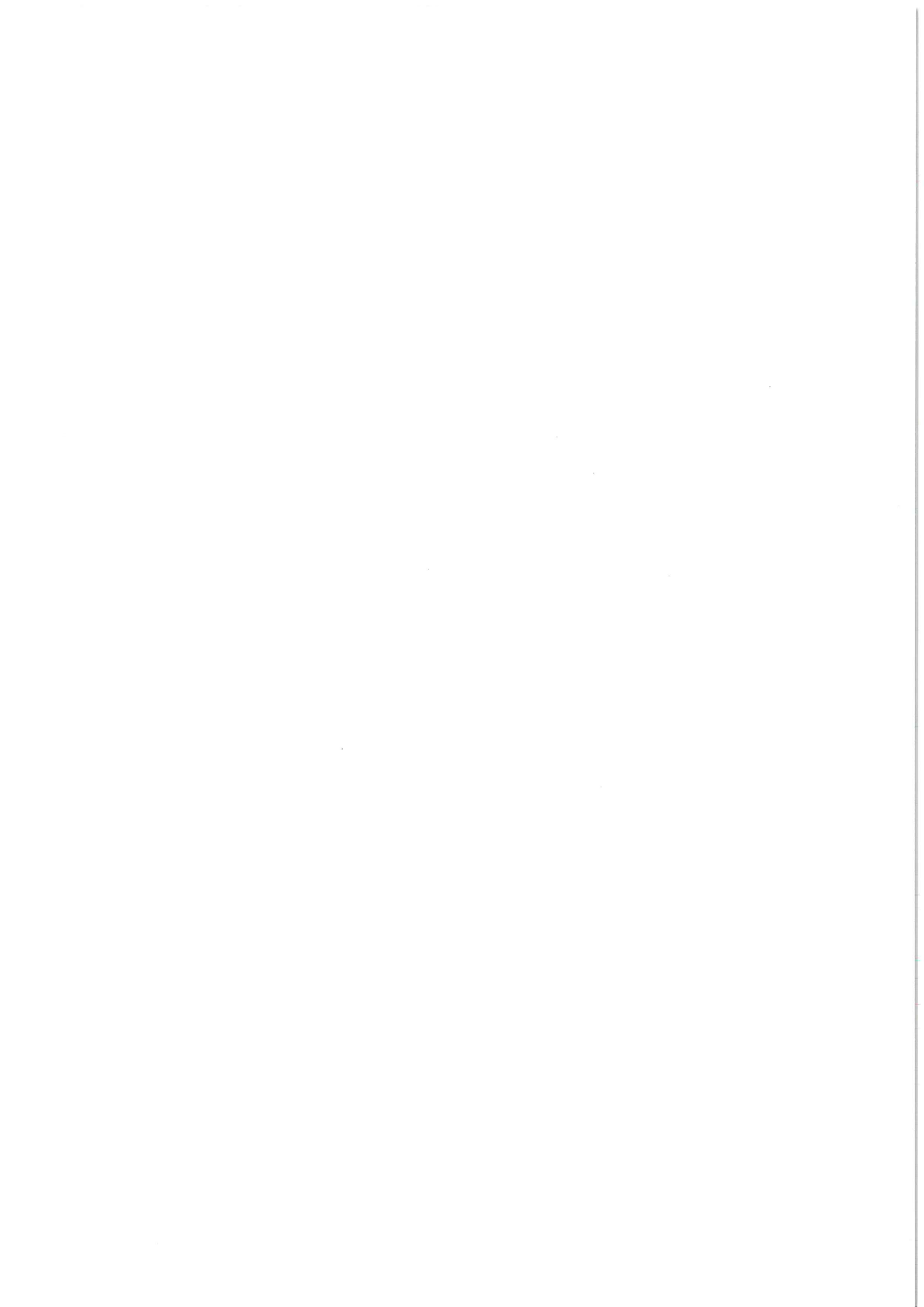
#### Revisorns ansvar

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 Brf Jasminen 3 för år 2018 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 revisionsssed 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:

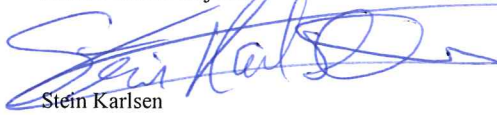
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 21 maj 2019



Stein Karlson

Auktoriserad revisor

