

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2005 och 2030.
- 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 att läsa om 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 2016-12-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Sofia Ingrid Andersson	Ordförande	
Majken Viola Degerman	Sekreterare	
Jörgen Tesch	Sekreterare	Avgått under året
Fredrik Carl Johan Hägnefelt	Kassör	Avgått under året
Alfred Lindén	Kassör	Avgått under året
David Carl-Johan von Below	Kassör	
Wanna Maria Bergström	Ledamot	
Konrad Höjje	Ledamot	
Nina Lindén	Suppleant	Avgått under året
Eva Helena Emelie Trenk	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stein Karlßen	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
---------------	------------------	--------------------

SK

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-30. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jasminen 3	2005	Malmö

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

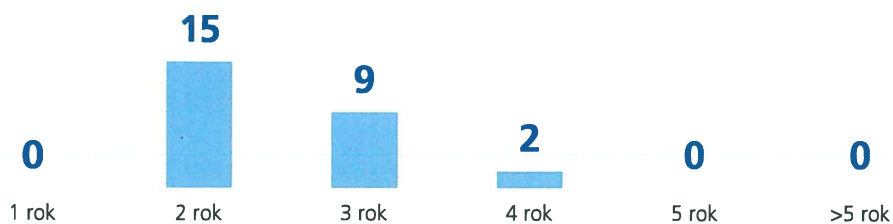
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 859 m², varav 2 452 m² utgör lägenhetsyta och 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klädesbutik	78 m ²	2017-12-31
Bilskola	125 m ²	2018-06-30
Indisk restaurang	118 m ²	2018-08-31
Musikverkstad	38 m ²	2016-04-30
Mat & Chokladstudio	88 m ²	2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

AK

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2016	Renovering av hiss på Amiralsgatan
Underhållspolning	2016	Underhållspolning 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
Värmeväxlare	2014	Installation av ny värmeväxlare
Målning av plåttak	2014	Målning av torn, fönsterbleck och balkonger
Fönster	2012	Målning och renovering av skadade fönsterpartier
Tak Målning	2012 - 2013	Målning av plåttak mot gården
Värmejustering	2011 - 2012	Värmejustering 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdsfasad	2017	Förbättring av fasaden in mot gården
Utbyte av entrédörrar	2017	Byte till trädörrar
Byte av fläkt	2018	Byte av fläkt som styr ventilationen
Tvättstuga	2019	Byte av maskiner i tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

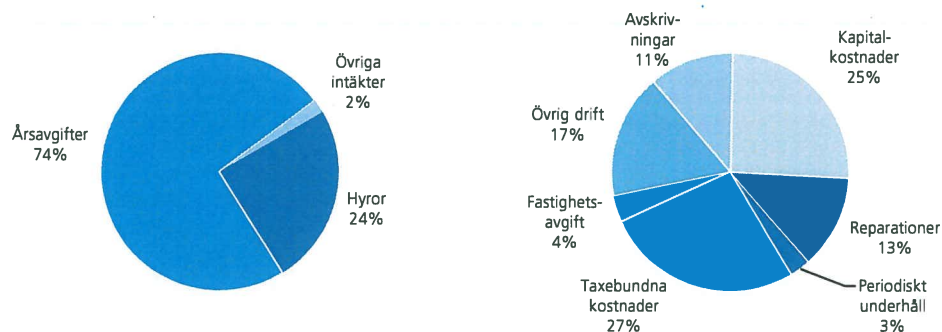
SK

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	500 322	445 258
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 244 451	2 232 326
Finansiella intäkter	770	997
Minskning kortfristiga fordringar	16 677	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 289
	2 261 898	2 249 612
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 206 631	1 446 102
Finansiella kostnader	489 422	698 982
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 464
Minskning av kortfristiga skulder	52 663	0
	1 748 716	2 194 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 013 505	500 322
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	513 182	55 064

*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 1 268 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. *SM*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Föreningens trädgårdsgrupp har under året anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten. Under dessa städades gemensamma utrymmen såsom källare, soprum och tvättstuga. Även innergården städades och planteringar sköttes om. Det anordnades även en grillfest på sommaren och ett glöggmingel i december.

Underhållsarbeten

Under året har det utförts underhållsspolning av samtliga avloppsstammar samt underhåll av hissen på Amiralsgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 175	1 204	1 206	1 180
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 159	10 159	10 159	10 159
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	123	122	100	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	244	277	339
Soliditet (%)	50	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	328	-133	-125	70
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 231	2 217	2 157

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 452 m² bostäder och 407 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 395 856	0	0	26 395 856
Fond för yttre underhåll	368 372	109 398	0	258 974
S:a bundet eget kapital	26 764 228	109 398	0	26 654 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 144 392	-109 398	-133 317	-1 901 676
Årets resultat	327 612	327 612	133 317	-133 317
S:a ansamlad förlust	-1 816 780	218 214	0	-2 034 994
S:a eget kapital	24 947 448	327 612	0	24 619 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	327 612
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 034 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 398
summa balanserat resultat	-1 816 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 816 780
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 210 453	2 231 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 998	911
Summa rörelseintäkter		2 244 451	2 232 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 057 132	-1 260 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 360	-97 283
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-88 051
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 556	-221 556
Summa rörelsekostnader		-1 428 187	-1 667 658
RÖRELSERESULTAT		816 264	564 668
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		770	997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 422	-698 982
Summa finansiella poster		-488 652	-697 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		327 612	-133 317
ÅRETS RESULTAT		327 612	-133 317

SKL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	48 390 573	48 612 130
Summa materiella anläggningstillgångar	48 390 573	48 612 130
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 390 573	48 612 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 873	62 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 120 562	603 449
Summa kortfristiga fordringar	1 163 435	665 679
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 060	3 310
Summa kassa och bank	2 060	3 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 165 495	668 989
SUMMA TILLGÅNGAR	49 556 068	49 281 119 <i>SM</i>

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 10	368 372	258 974
Summa bundet eget kapital		26 764 228	26 654 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 144 392	-1 901 676
Årets resultat		327 612	-133 317
Summa fritt eget kapital		-1 816 780	-2 034 994
SUMMA EGET KAPITAL		24 947 448	24 619 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 300 000	24 300 000
Summa långfristiga skulder		24 300 000	24 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 784	105 722
Skatteskulder		12 318	3 127
Övriga skulder		30 463	15 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	209 055	236 669
Summa kortfristiga skulder		308 620	361 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 556 068	49 281 119

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 654 246	1 654 246
Hyror bostäder	73 546	72 578
Hyror lokaler momspliktiga	474 156	488 574
Hyror lokaler	1 200	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	7 271	14 772
Öresutjämning	35	44
	2 210 453	2 231 415

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	33 998	0
Övriga intäkter	0	911
	33 998	911

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	28 877	28 090
Städning enligt beställning	1 456	2 913
Hissbesiktning	1 420	1 396
Gemensamma utrymmen	369	0
Gård	3 470	5 303
Serviceavtal	21 713	20 895
Förbrukningsmateriel	2 371	10 931
Fordon	1 427	420
	61 103	69 948
Reparationer		
Lokaler	0	1 968
Gemensamma utrymmen	1 670	0
Tvättstuga	6 548	820
Källare	1 252	0
Entré/trapphus	0	7 009
Lås	1 253	2 250
VVS	20 366	27 517
Värmeanläggning/undercentral	0	4 318
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 217	0
Hiss	29 033	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 572
Vattenskada	178 381	394 537
	243 721	439 991
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	12 450
Installationer	21 813	0
VVS	33 493	0
Fasad	0	11 528
Fönster	0	2 437
	55 307	26 415
Taxebundna kostnader		
El	45 542	41 251
Värme	351 605	349 859
Vatten	73 447	70 071
Sophämtning/renhållning	40 595	43 258
Grovsopor	0	6 188
	511 189	510 627
Övriga driftkostnader		
Försäkring	49 139	46 786
Kabel-TV	23 125	23 071
Bredband	43 920	83 702
	116 183	153 559
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 628	60 228
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 057 132	1 260 768 <i>SK</i>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	835	0
	Inkassering avgift/hyra	1 178	6 770
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 203	20 632
	Föreningskostnader	0	1 032
	Fritids- och trivselkostnader	3 810	1 708
	Förvaltningsarvode	56 827	54 586
	Administration	4 758	7 804
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		90 360	97 283

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	61 000
	Löner	0	6 000
	Sociala kostnader	14 139	21 051
		59 139	88 051

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	217 019	217 019
	Förbättringar	4 538	4 538
		221 556	221 556

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 142 524	50 142 524
	Utgående anskaffningsvärde	50 142 524	50 142 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 530 394	-1 308 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 556	-221 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 751 951	-1 530 394
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 390 573	48 612 130
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 066 000	20 428 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	7 363 000
		36 466 000	27 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	25 000 000
	Lokaler	3 666 000	2 791 000
		36 466 000	27 791 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	109 117	106 437
	Klientmedel hos SBC	1 011 445	497 012
		1 120 562	603 449
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	258 974	151 891
	Reservering enligt stadgar	109 398	107 083
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	368 372	258 974

SKM

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	
	Swedbank	2,760 %	7 750 000	7 750 000	2019-03-25
	Swedbank	0,607 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,000 %	0	3 800 000	Omfört
	Swedbank	1,510 %	7 750 000	7 750 000	2020-10-23
	Swedbank	1,250 %	3 800 000	0	2021-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		24 300 000	24 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			24 300 000	24 300 000	

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
		Fastighetsinteckningar	24 650 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Underhållsarbete under 2017

Under 2017 kommer fasaden mot innergården underhållas och man kommer byta entrédörrar.

SK

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	15 687	24 875
Förutbetalda avgifter och hyror	134 229	152 655
	209 055	236 669

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24 / 4 2017

Anna Sofia Ingrid Andersson
Ordförande


Majken Viola Degerman
Sekreterare

David Carl-Johan von Below
Kassör


Wanna Maria Bergström
Ledamot

Konrad Höjje
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2017

Baker Tilly MLT KB


Stein Karlisen
Auktoriserad revisor



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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 2016 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 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.

Malmö den 27 april 2017



Stein Karlsen

Auktoriserad revisor