

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jasminen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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

Wanna Maria Bergström	Ledamot
Solveig Birgitta Björling	Ledamot
Majken Viola Degerman	Ledamot
Eric George Eliasson	Ledamot
Philip Petter Louis Gay	Ledamot
Konrad Höjje	Ledamot

Eva Helena Emelie Trenk	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stein Karlsen

Ordinarie Extern

Baker Tilly Malmö Lund

Valberedning

Wanna Maria Bergström
Solveig Birgitta Björling
Majken Viola Degerman
Eric George Eliasson
Philip Petter Louis Gay Sammankallande
Konrad Höjje
Eva Helena Emelie Trenk

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

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.

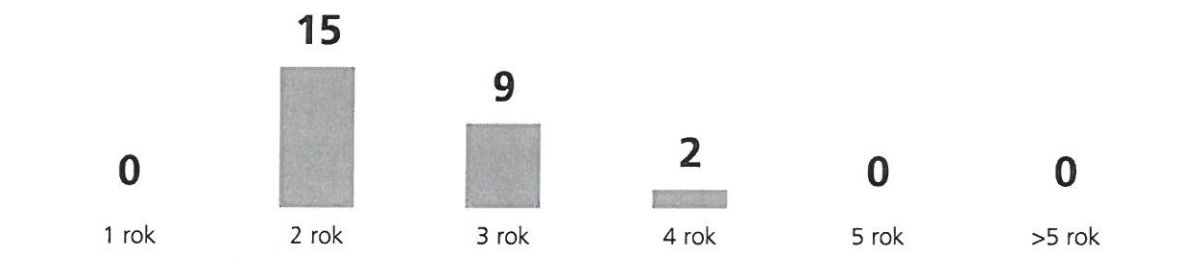
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 859 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 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Keramikverkstad och ateljé	78 m ²	2020-12-31
Bilskola	125 m ²	2018-06-30
Indisk restaurang	118 m ²	2018-08-31
Musikverkstad	38 m ²	2018-04-30
Mat & Chokladstudio	88 m ²	2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. *AM*

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
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	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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gårdsfasad	2018	Förbättring av fasaden in mot gården
Byte av fläkt	2018	Byte av fläkt som styr ventilationen
Utbyte av entrédörrar	2018	Byte till trädörrar
Tvättstuga	2019	Byte av maskiner i tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

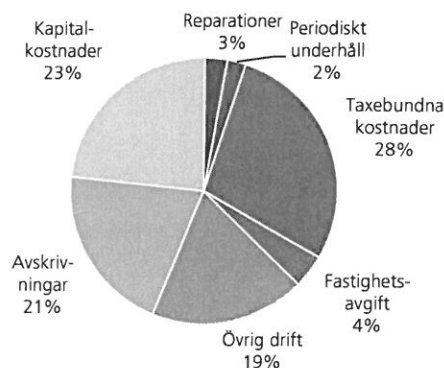
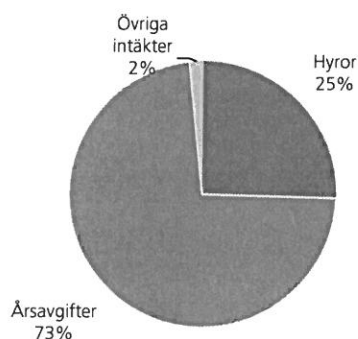
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 013 505	500 322
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 269 276	2 244 451
Finansiella intäkter	206	770
Minskning kortfristiga fordringar	16 844	16 677
	2 286 326	2 261 898
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	997 501	1 206 631
Finansiella kostnader	413 584	489 422
Minskning av kortfristiga skulder	28 229	52 663
	1 439 314	1 748 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 860 516	1 013 505
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	847 012	513 182

*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 1 315 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. *JK*

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: 40
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 236	1 175	1 204	1 206
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 159	10 159	10 159	10 159
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	123	123	122	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	171	244	277
Soliditet (%)	51	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	493	328	-133	-125
Nettoomsättning (tkr)	2 231	2 210	2 231	2 217

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	477 770	109 398	0	368 372
S:a bundet eget kapital	26 873 626	109 398	0	26 764 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 926 178	-109 398	327 612	-2 144 392
Årets resultat	492 643	492 643	-327 612	327 612
S:a ansamlad förlust	-1 433 534	383 245	0	-1 816 780
S:a eget kapital	25 440 092	492 643	0	24 947 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	492 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 816 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 398
summa balanserat resultat	-1 433 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 433 534
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 231 334	2 210 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 942	33 998
Summa rörelseintäkter		2 269 276	2 244 451
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-848 581	-1 057 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 343	-90 360
Personalkostnader	Not 6	-56 577	-59 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 753	-221 556
Summa rörelsekostnader		-1 363 255	-1 428 187
RÖRELSERESULTAT		906 021	816 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 584	-489 422
Summa finansiella poster		-413 378	-488 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		492 643	327 612
ÅRETS RESULTAT		492 643	327 612 <i>AK</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	48 024 820	48 390 573
Summa materiella anläggningstillgångar	48 024 820	48 390 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 024 820	48 390 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18 874	42 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 975 978	1 120 562
Summa kortfristiga fordringar	1 994 852	1 163 435
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	810	2 060
Summa kassa och bank	810	2 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 995 662	1 165 495
SUMMA TILLGÅNGAR	50 020 482	49 556 068 <i>STZ</i>

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 395 856	26 395 856
Fond för yttre underhåll	Not 10	477 770	368 372
Summa bundet eget kapital		26 873 626	26 764 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 926 178	-2 144 392
Årets resultat		492 643	327 612
Summa fritt eget kapital		-1 433 534	-1 816 780
SUMMA EGET KAPITAL		25 440 092	24 947 448
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 300 000	24 300 000
Summa långfristiga skulder		24 300 000	24 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 993	56 784
Skatteskulder		19 999	12 318
Övriga skulder		21 622	30 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	191 776	209 055
Summa kortfristiga skulder		280 391	308 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 020 482	49 556 068 <i>stn</i>

Noter

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningstakten har för bokslutsåret ändrats från 200 år till 115 år.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	115 år	200 år
Bredband	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 654 246	1 654 246
Hyror bostäder	73 739	73 546
Hyror lokaler momspliktiga	502 095	474 156
Hyror lokaler	1 200	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 271
Öresutjämning	54	35
	2 231 334	2 210 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	37 941	33 998
Övriga intäkter	1	0
	37 942	33 998

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	34 287	28 877
	Städning enligt beställning	1 458	1 456
	Hissbesiktning	1 454	1 420
	Gemensamma utrymmen	0	369
	Sophantering	4 488	0
	Gård	1 211	3 470
	Serviceavtal	23 349	21 713
	Förbrukningsmateriel	1 205	2 371
	Fordon	0	1 427
		67 451	61 103
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 906	0
	Lokaler	5 105	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 670
	Tvättstuga	4 251	6 548
	Källare	4 691	1 252
	Lås	1 531	1 253
	VVS	17 373	20 366
	Ventilation	5 620	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 153	5 217
	Hiss	1 394	29 033
	Vattenskada	0	178 381
		48 023	243 721
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	21 813
	VVS	0	33 493
	Hiss	40 573	0
		40 573	55 307
	Taxebundna kostnader		
	El	52 006	45 542
	Värme	351 431	351 605
	Vatten	62 967	73 447
	Sophämtning/renhållning	37 839	40 595
		504 242	511 189
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 894	49 139
	Kabel-TV	23 405	23 125
	Bredband	44 143	43 920
		117 442	116 183
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 850	69 628
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	848 581	1 057 132 <i>SK</i>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	835
	Inkassering avgift/hyra	850	1 178
	Revisionsarvode extern revisor	20 763	18 203
	Föreningskostnader	1 879	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 434	3 810
	Förvaltningsarvode	58 600	56 827
	Administration	4 067	4 758
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		92 343	90 360
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	11 577	14 139
		56 577	59 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	361 216	217 019
	Förbättringar	4 538	4 538
		365 753	221 556
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 751 951	-1 530 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 753	-221 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 117 704	-1 751 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 024 820	48 390 573
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 648 000	6 648 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 066 000	23 066 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		36 466 000	36 466 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	3 666 000	3 666 000
		36 466 000	36 466 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	116 272	109 117
	Klientmedel hos SBC	1 859 706	1 011 445
		1 975 978	1 120 562

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	368 372	258 974
	Reservering enligt stadgar	109 398	109 398
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	477 770	368 372

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
				Villkors- ändringsda g
	Swedbank	2,760 %	7 750 000	7 750 000
	Swedbank	0,568 %	5 000 000	5 000 000
	Swedbank	1,510 %	7 750 000	7 750 000
	Swedbank	1,250 %	3 800 000	3 800 000
	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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 650 000	24 650 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	15 002	45 000
	Sociala avgifter	4 700	14 139
	Ränta	15 509	15 687
	Avgifter och hyror	156 565	134 229
		191 776	209 055

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Entrédörrar kommer bytas under våren 2018.

Ny underhållsplan för fastigheten tas fram under 2018.

Styrelsens underskrifter

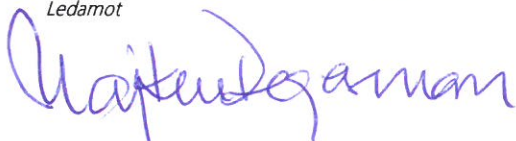
MALMÖ den 23/3 2018



Wanna Maria Bergström
Ledamot




Solveig Birgitta Björling
Ledamot



Majken Viola Degerman
Ledamot



Eric George Eliasson
Ledamot



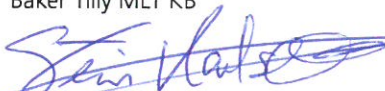
Philip Petter Louis Gay
Ledamot



Konrad Höije
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2018

Baker Tilly MLT KB



Stein Karlsen
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsssed 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. Risken 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, 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 Jasminen 3 för år 2017 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 trygghetssätt.

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:

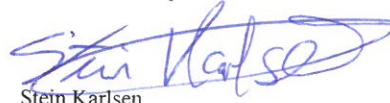
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 13 april 2018



Stein Karlson

Auktoriserad revisor