

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Jasminen
Org nr: 746000-0859



BRF JASMINENS

ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Jasminen kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Söndagen den 5 maj 2019, kl. 11.00

Plats: Rummet på vinden i trappuppgång 1

Välkomna! Styrelsen

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande och i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jasminen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade underhållskostnader. räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 449% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 85 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	Summa
16	16

Total bostadsarea

879 m²

Årets taxeringsvärde	10 396 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 396 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel	Wasabi
Kabel-TV	ComHem
Serviceavtal tvättsugeutrustning	Electrolux
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende
Gaturenhållning	Svedala Utemiljö
El & fjärrvärme	Eon
Sophantering	Sysav

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 1 852 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 143 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 309 kr/kvm.

2

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ny smidesgrind	2007	
Nytt smidesräcke samt handledare	2009	
Byte av värmväxlare	2009	
Underhåll av fasader och fönster	2010	
Avloppsspolning	2011	
Cykelförråd	2012	
Stödmur	2015	
Stamrörsspolning	2016	
Målning av cykelrum	2016	
Renovering av pannrum	2016	
Byte av fjärrvärmecentral	2016	
Målning av grind	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Torktumlare	29 tkr
Relining av avloppsstammar plus servicekabel	1823 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Ulla Persson	Ordförande
Andrea Åkerman	Sekreterare
Vijdan Nalbantova	Kassör

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Fredrik Pekkarinen	Suppleant
Marie Ask Khellil	Suppleant
Ivar Boson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

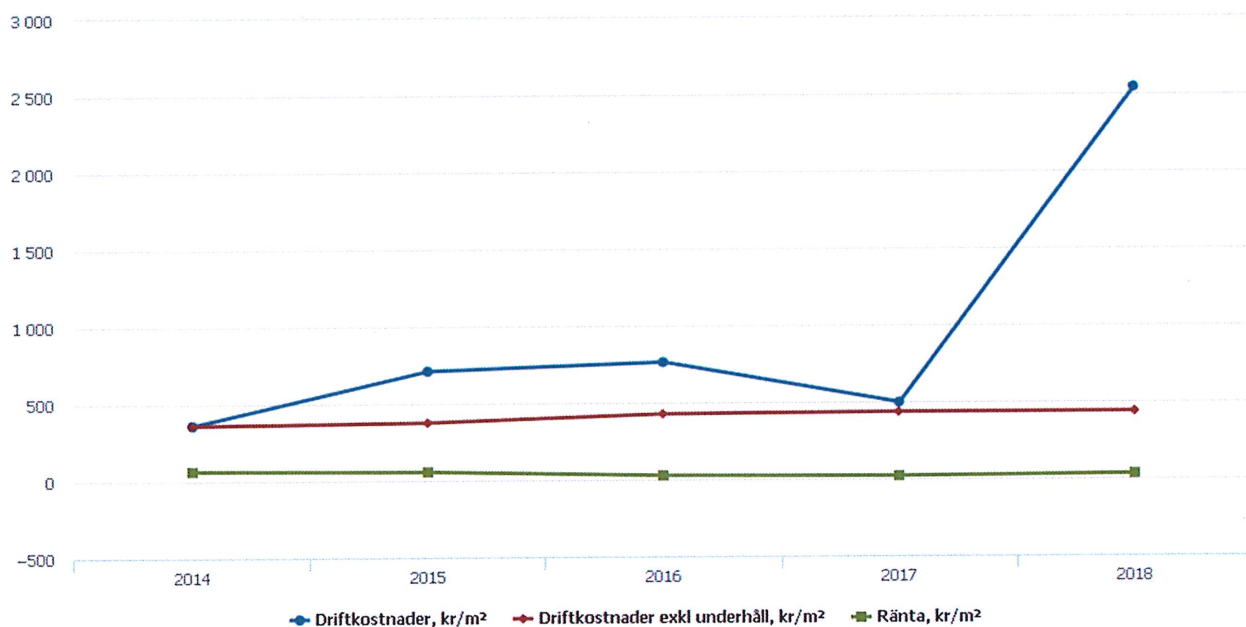
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	736	708	703	694	689
Resultat efter finansiella poster	-1 703	62	-193	-175	113
Balansomslutning	2 329	2 253	2 265	2 276	2 609
Soliditet %	-60	13	11	19	23
Likviditet %	170	449	354	371	413
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	663	631	625	615	609
Bränsletillägg, kr/m ²	174	174	174	174	174
Driftkostnader, kr/m ²	2 542	503	762	709	359
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	436	441	426	375	359
Ränta, kr/m ²	30	19	26	55	62
Underhållsfond, kr/m ²	0	407	160	207	352
Lån, kr/m ²	3 722	2 090	2 156	1 994	2 170



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 000	0	0	358 153	-142 685	61 731
Disposition enl. årsstämmobeslut					61 731	-61 731
Reservering underhållsfond				271 902	-271 902	
Ianspråktagande av underhållsfond				-630 055	630 055	
Årets resultat						-1 702 679
Vid årets slut	26 000	0	0	0	277 199	-1 702 679

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-80 954
Årets resultat	-1 702 679
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-271 902
Årets ianspråktagande av underhållsfond	630 055
Summa	-1 425 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 425 480**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

R

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	735 813	708 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 346	8 906
Summa rörelseintäkter		770 159	717 003
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 237 417	-442 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 627	-54 950
Personalkostnader	Not 6	-35 811	-23 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-84 863	-118 450
Summa rörelsekostnader		-2 429 718	-639 281
Rörelseresultat		-1 659 558	77 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	745	806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-43 865	-16 797
Summa finansiella poster		-43 120	-15 991
Resultat efter finansiella poster		-1 702 679	61 731
Årets resultat		-1 702 679	61 731

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 404 271	1 489 134
Summa materiella anläggningstillgångar		1 404 271	1 489 134
Summa anläggningstillgångar		1 404 271	1 489 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	9 098	9 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 166	26 739
Summa kortfristiga fordringar		36 264	36 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	888 343	727 436
Summa kassa och bank		888 343	727 436
Summa omsättningstillgångar		924 607	763 625
Summa tillgångar		2 328 877	2 252 759

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 000	26 000	
Fond för yttre underhåll	0	358 153	
Summa bundet eget kapital	26 000	384 153	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	277 199	-142 685	
Årets resultat	-1 702 679	61 731	
Summa fritt eget kapital	-1 425 480	-80 954	
Summa eget kapital	-1 399 480	303 199	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 184 000	1 779 500
Summa långfristiga skulder		3 184 000	1 779 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	88 000	58 000
Leverantörsskulder		379 906	26 201
Övriga skulder	Not 15	300	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	76 151	85 799
Summa kortfristiga skulder		544 357	170 060
Summa eget kapital och skulder		2 328 877	2 252 759

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter, fönster&stambyte (1992 resp. 1998)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, el (2000)	Linjär	33
Tillkommande utgifter, entré (2001)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, dörrbyte (2003)	Linjär	20
Tillkommande utgifter, smidesgrind (2007)	Linjär	10
Tillkommande utgifter, smidesräcke&värmesystem (2009)	Linjär	15
Tillkommande utgifter, fasad&fönster (2010)	Linjär	40
Tillkommande utgifter, cykelförråd (2012)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	582 477	554 770
Hyror, bostäder	240	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-240	0
Bränsleavgifter, bostäder	153 336	153 327
Summa nettoomsättning	735 813	708 097

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	23 040	5 760
Övriga ersättningar	11 126	3 136
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	10
Summa övriga rörelseintäkter	34 346	8 906

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 851 583	-54 481
Reparationer	-56 497	-88 395
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-21 392	-21 040
Försäkringspremier	-8 675	-8 266
Kabel- och digital-TV	-31 794	-12 373
Serviceavtal	-6 304	0
Snö- och halkbekämpning	-13 288	-13 089
Förbrukningsinventarier	-4 123	-7 467
Vatten	-39 647	-36 059
Fastighetsel	-19 762	-20 474
Uppvärmning	-106 226	-108 603
Sophantering och återvinning	-27 905	-28 816
Förvaltningsarvode drift	-50 222	-43 356
Summa driftkostnader	-2 237 417	-442 418

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 424	-40 549
Arvode, yrkesrevisorer	-13 338	-5 040
Övriga förvaltningskostnader	0	-900
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 588	-3 584
Kontorsmateriel	-557	-1 505
Telefon och porto	0	-1 200
Bankkostnader	-1 820	-561
Övriga externa kostnader	-2 450	-1 611
Summa övriga externa kostnader	-71 627	-54 950

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-19 000
Sociala kostnader	-5 811	-4 463
Summa personalkostnader	-35 811	-23 463

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 863	-118 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84 863	-118 450

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	0
Övriga ränteintäkter	736	806
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	745	806

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-26 186	-13 051
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-3 746
Övriga finansiella kostnader	-17 679	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-43 865	-16 797

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	133 400	133 400
Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	3 127 232	3 127 232
	3 309 981	3 309 981
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 309 981	3 309 981

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-133 400	-133 400
Tillkommande utgifter	-1 687 447	-1 568 997
	- 1 820 847	- 1 702 397

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-84 863	-118 450
	- 84 863	- 118 450
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 905 710	- 1 820 847

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	49 349	49 349
Tillkommande utgifter	1 354 922	1 439 785

Taxeringsvärden

Bostäder	10 396 000	10 396 000
Totalt taxeringsvärde	10 396 000	10 396 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 396 000</i>	<i>4 396 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	630	982
Skattekonto	8 468	8 468
Summa övriga fordringar	9 098	9 450

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 942	8 675
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 236	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 988	7 947
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 117
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 166	26 739

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 469	1 304
Bankmedel	222 289	218 569
Transaktionskonto	663 584	507 562
Summa kassa och bank	888 343	727 436

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	3 272 000	1 837 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-58 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 184 000	1 779 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,20%	2019-03-28	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
SWEDBANK	1,51%	2019-02-28	275 000,00	0,00	0,00	275 000,00
SEB	0,72%	2019-03-28	1 362 500,00	0,00	58 000,00	1 304 500,00
SEB	1,59%	2023-08-28	0,00	1 500 000,00	7 500,00	1 492 500,00
Summa			1 837 500,00	1 500 000,00	65 500,00	3 272 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 352 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 832 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	300	60
Summa övriga skulder	300	60

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	712	407
Upplupna vattenavgifter	6 567	6 163
Upplupna värmekostnader	14 709	15 980
Upplupna kostnader för renhållning	3 198	3 338
Upplupna revisionsarvoden	5 300	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	45 665	54 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 151	85 799

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 406 500	2 563 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 19/4 2019

Ort och datum

Ulla Persson

Ulla Persson

FREDRIK PERKKARINEN

Andrea Åkerman SUPPLEANT

Vijdan N

Vijdan Nalbantova

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/4-19

Peter Cederblad

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jasminen, org. nr 746000-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jasminen för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jasminen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/4 -19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

BRF Jasminen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jasminen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

