

Bostadsrättsföreningen Jasminen
Org nr 769628-6082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jasminen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsår 1 januari 2017 till 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Aklejan 1 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 32 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 365 m². Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsrum, cykelrum och städrum samt fastighetsförråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende parkeringsplats i carport samt rätt att ta väg för in- och utfart. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende parkeringsplats samt rätt att ta väg för in- och utfart.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 719 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 28 februari 2018. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 mars 2018 är Riksbyggen AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 12 0000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är MBF AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat 19 balkonginglasningsavtal. Inglasningarna är klara men felåtgärder pågår. Färdiganmälan till kommunen är inte gjord ännu.

Med anledning av två inbrott i huset under hösten 2017 har åtgärder vidtagits vid entrédörren (borttagning av boendekod) för att förbättra skalskyddet. Ytterligare åtgärder planeras under 2018.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kronor (450 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fyra (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Avtal om nyckelhantering, register och bobyte är tecknat med Certego. Avtalet gäller fr o m 2018-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 47 (50).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Charlotte Bergholm Fagrell	Ledamot	Ordförande
Lisa Jensen	Ledamot	
Pekka Puska	Ledamot	
Annika Kensén	Ledamot	
Maria Johansson	Ledamot	

Rose-Marie Noumi	Suppleant
Mersad Veskovic	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Lars-Eric Wilson, Anders Edgren, Bengt Håkansson och Bengt Nilsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sju (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström	

Sara Andersson	Suppleant
----------------	-----------

Valberedning

Karwan Tahir	Sammankallande
Gunnar Granström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	521	350
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>+407</u>	<u>+203</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	928	553
Årets amorteringar tkr	<u>-900</u>	<u>-450</u>
Årets likvidöverskott tkr	28	103

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 892	1 510
Resultat efter finansiella poster	tkr	521	350
Soliditet	%	67	67
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	33 156	33 328
Lån per kvm boarea	kr	10 729	11 110
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	32	33

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	31 299 000	21 001 000	0	0	349 658
Disposition av föregående års resultat			59 125	290 533	-349 658
Årets resultat					<u>520 662</u>
Belopp vid årets utgång	31 299 000	21 001 000	59 125	290 533	520 662

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	290 533
Årets resultat	<u>520 662</u>

Totalt 811 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	70 950
Balanseras i ny räkning	<u>740 245</u>

Totalt 811 195

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 892 509	1 510 293
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 892 509	1 510 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-513 179	-400 141
Övriga externa kostnader	4	-87 117	-257 572
Personalkostnader	5	-58 871	-12 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 964	-203 482
Summa rörelsekostnader		-1 066 131	-873 695
<i>Rörelseresultat</i>		826 378	636 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	601	610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 317	-287 550
Summa finansiella poster		-305 716	-286 940
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		520 662	349 658
<i>Årets resultat</i>		<u>520 662</u>	<u>349 658</u>

Resultaträkningen 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 mars till 31 december 2016.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 414 554	78 821 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		78 414 554	78 821 518
Summa anläggningstillgångar		78 414 554	78 821 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	442 708	357 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 627	11 591
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		454 335	369 088
Summa omsättningstillgångar		454 335	369 088
Summa tillgångar		78 868 889	79 190 606

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 300 000	52 300 000
Fond för yttre underhåll		59 125	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 359 125</u>	<u>52 300 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		290 533	0
Årets resultat		520 662	349 658
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>811 195</u>	<u>349 658</u>
Summa eget kapital		<u>53 170 320</u>	<u>52 649 658</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	24 475 000	25 375 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 475 000</u>	<u>25 375 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		33 345	57 308
Övriga skulder	11	0	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 224	208 436
Summa kortfristiga skulder		<u>1 223 569</u>	<u>1 165 948</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 868 889</u>	<u>79 190 606</u>

—

—

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 616 280	1 346 900
Vattenavgifter	29 322	23 530
Kabel-TV avgifter	84 480	67 864
Hyror parkering	165 600	138 000
Övriga intäkter	27	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 895 709	1 576 294
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-47 761
Hyreförluster vakanser parkering	-3 200	-18 240
Summa nettoomsättning	<u>1 892 509</u>	<u>1 510 293</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	141 711	116 915
Reparationer, löpande underhåll	4 486	0
Elavgifter	62 853	51 978
Uppvärmning	93 310	61 886
Vatten och avlopp	43 362	34 111
Renhållning	57 036	50 099
Försäkringar	12 915	10 614
IT-kommunikation & TV	83 320	66 713
Övriga fastighetskostnader	14 186	7 825
Summa driftskostnader	<u>513 179</u>	<u>400 141</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	196 936
Förbrukningsinventarier	1 553	0
Kontorsmaterial	4 655	0
Kommunikation	0	2 736
Revision	20 875	8 625
Föreningsmöten	2 308	6 708
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 000	41 666
Övriga förvaltningskostnader	900	901
Övriga externa tjänster	6 826	0
Summa övriga externa kostnader	<u>87 117</u>	<u>257 572</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	44 796	8 914
Sociala kostnader	14 075	3 586
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 871</u>	<u>12 500</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	588	558
Övriga ränteintäkter	13	52
Summa finansiella intäkter	<u>601</u>	<u>610</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	0
Omklassificering	0	48 835 674
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 835 674	48 835 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 482	0
Årets avskrivningar	-406 964	-203 482
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 446	-203 482
Utgående planenligt värde	<u>48 225 228</u>	<u>48 632 192</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 189 326	0
Omklassificering	0	30 189 326
Utgående planenligt värde	30 189 326	30 189 326
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>78 414 554</u>	<u>78 821 518</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<u>53 400 000</u>	<u>36 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	53 400 000	36 000 000
	<u>53 400 000</u>	<u>36 000 000</u>

2

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	205
Fordringar varmvatten	12 430	11 884
Klintmedel i SHB	430 278	345 408
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>442 708</u>	<u>357 497</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,87	2018-03-28	8 000 000
SE-Banken Bolån	1,07	2019-03-28	8 700 000
SE-Banken Bolån	1,59	2021-03-28	8 675 000
Summa:			25 375 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 475 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			20 875 000

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	26 725 000	26 725 000
Summa ställda säkerheter	<u>26 725 000</u>	<u>26 725 000</u>

Not 11 Övriga skulder

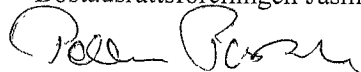
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	204
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>204</u>

Bostadsrättsföreningen Jasminen
769628-6082

14(14)

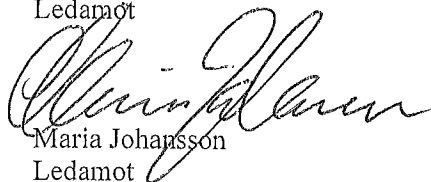
Örebro 2018-04-03

Bostadsrättsföreningen Jasminen



Pekka Puska

Ledamot



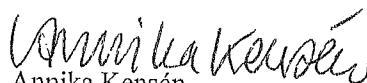
Maria Johansson

Ledamot




Charlotte Bergholm Fagrell

Ordförande



Annika Kensén

Ledamot



Lisa Jensen

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jasminen
organisationsnummer 769628-6082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jasminen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Bostadsrättsföreningen Jasminen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

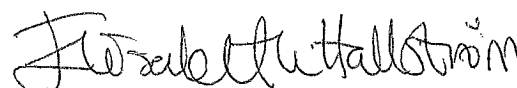
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelser 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.

Östersund den 10 april 2018

Deloitte AB



Elisbeth Hallström
Auktoriserad revisor