



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jasminen i Norrköping

Org.nr. 725000-1281

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 - 2019-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-03. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 november 2018. Stämman beslutade att godkänna ordinarie föreningsstämmans beslut den 23 november 2017 att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lars Cronwall	Ordförande	i tur att avgå
Daniel Larsson	Vice ordförande	
Gunilla Larsson	Sekreterare	i tur att avgå
Patric Jonsson	Ledamot	
Linda Hjalmarsson	Ledamot HSB	t.o.m 2018-11-15
Robin Norrvik	Ledamot HSB	fr.o.m 2018-11-16
Carina Elgström	Suppleant	i tur att avgå
Arne Ek	Suppleant	

Firmatecknare har varit Lars Cronwall, Daniel Larsson, Gunilla Larsson och Patric Jonsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fem protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Kristina Hård med Denise Kitty som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

#### Fullmäktigeledamot

Styrelsen får i uppdrag att utse ordförande och suppleant till ordinarie fullmäktigeledamot vid HSB Östra årsstämma.

cc



## Valberedning

Valberedningen har varit Sven-Olof Andersson (sammankallande) och Arne Ek.

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv Jasminen 1 med adress Hagagatan 12, som uppfördes åren 1963/64. Föreningen innehar 28 bostäder om 1809 m<sup>2</sup>, ett förråd om 20 m<sup>2</sup> samt 13 garage. Medellägenhetsyta är 64,6 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

Föreningen har 13 garage, varav ett används som cykelförråd. Därutöver förfogar föreningen över parkeringsplatser i kvarteret Haga 1:1 Totalt antal är 24 platser, varav 20 platser hyrs ut till föreningens medlemmar och resterande används som besöksparkeringar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. Föreningen har tilläggs tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för de boende i Brf Jasminen.


De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

1994	Renovering av badrum med nya ytskikt på golv och väggar samt byte av sanitetsporslin och blandare.
1997	Renovering av balkonger och tilläggsisolering av gavlar.
2001	Byte av garageportar samt renovering av tvättstugan och installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.
2002	Byte av fönster och installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2006	Föreningen övergick till gemensam mätning av hushållsel.
2008	Relining av fastighetens avloppsstammar.
2011	Målning av trapphus.
2013	Utökning av antalet parkeringsplatser till 24 st.
2013	Installation av ny undercentral
2016	Iordningställande av sopskåp för källsortering
2017/18	Monterat ny belysning på fasaden och rörelsestyrd belysning i trappuppgångar, källare och vind. Reparation och målning av sockeln runt fastigheten har skett.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Tesåb AB	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem & Telia	Bredband, TV och IP telefoni
IF	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Arne Ek och Daniel Larsson fungerat. 

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19 april 2019 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

**Underhåll**

Under verksamhetsåret har utbyte skett av dörrarna till miljörummen av Svenska Skydd.

För kommande verksamhetsår planerar styrelsen att installera 3-fasel i fastigheten.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

**Medlemsinformation**

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 (fg år 33). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Föreningens budget för 2019-2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019-2020 enligt styrelsebeslut.

Tomträttsavtalet för Jasminen 1 med Norrköpings kommun är oförändrat t o m 2022-12-31. Tomträttsavgälden är 27 980 kronor per år under hela avtalsperioden.

Arrendeavtalet med Norrköpings kommun avseende P-platsen kv Haga löper tillsvidare med 1 år med en uppsägningstid på 6 månader. Basarrendeavgiften är 29 500 kronor per år med indexuppräknning enligt konsumentprisindex från 1 januari 2004 efter reglering av nya parkeringsplatsen. Parkeringsytan och infarten delas med grannfastigheten HSB Brf Rytartorpet.

**Flerårsöversikt**

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 072	1 072	1 072	1 072	1 064
Årets resultat, tkr	112	-165	94	220	174
Balansomslutning, tkr	3 033	3 061	3 156	3 088	2 950
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	592	592	592	588	588
Driftkostnad, kr/kvm *	516	503	475		
Ränta, kr/kvm	6	6	10		
Lån, kr/kvm	440	469	492		
Fond för yttre underhåll, tkr	597	579	858		
Likviditet %	462 %	372 %	499 %		
Soliditet %	63 %	58 %	62 %		



Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2015 med 2 %. Genomsnittlig årsavgift är 592 kr/m<sup>2</sup> inkl. hushållsel och bostadsrättstilläggsförsäkring.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	202 545	578 928	1 170 941	-164 713	1 787 701
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-164 713	164 713	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		51 000	-51 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-32 500	32 500		0
Årets resultat				111 959	111 959
Belopp vid årets utgång	202 545	597 428	987 728	111 959	1 899 660




## Förslag till resultatdisposition

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	987 728
Årets resultat	111 959
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 099 687</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Till balanserat resultat överförs	1 099 687
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 145 336	1 146 156
Övriga rörelseintäkter	3	5 541	6 365
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 150 877</b>	<b>1 152 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-792 521	-752 727
Övriga externa kostnader	5	-105 620	-121 496
Underhåll enligt plan	6	-32 500	-332 431
Personalkostnader och arvoden	7	-46 062	-45 430
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-54 517	-54 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 031 221</b>	<b>-1 306 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 656</b>	<b>-154 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 579	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 276	-11 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 697</b>	<b>-10 551</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 959</b>	<b>-164 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111 959</b>	<b>-164 713</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	111 959	-164 713
Reservering till fond yttre underhåll	-51 000	-53 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	32 500	332 431
<b>Överskott</b>	<b>93 459</b>	<b>114 718</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	1 250 822	1 293 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	12 094	24 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 262 916</b>	<b>1 317 434</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 263 416</b>	<b>1 317 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 210	0
Övriga fordringar		47	37
Avräkningskonto HSB Östra		425 390	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 261	32 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>469 908</b>	<b>32 537</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 300 000	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	410 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>410 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 769 908</b>	<b>1 742 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 033 325</b>	<b>3 060 501</b>

cc

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		202 545	202 545
Fond för yttre underhåll		597 428	578 928
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>799 973</b>	<b>781 473</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		987 728	1 170 941
Årets resultat		111 959	-164 713
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>1 099 687</b>	<b>1 006 228</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 899 660</b>	<b>1 787 701</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	750 182	804 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 182</b>	<b>804 322</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	54 140	54 140
Leverantörsskulder		94 805	180 246
Aktuella skatteskulder		2 111	3 883
Övriga skulder	15	71 704	67 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	160 722	162 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>383 482</b>	<b>468 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 033 325</b>	<b>3 060 501</b>



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,32 %.

Markanläggning sker linjärt med 5 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	1 071 504	1 071 504
Hyror	83 036	82 956
Hysesbortfall	-5 100	-4 200
Avsättning till inre fond	-4 104	-4 104
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 145 336</b>	<b>1 146 156</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	5 541	6 365
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 541</b>	<b>6 365</b>



HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	124 823	68 677
Elavgifter	123 646	112 000
Uppvärmningsavgifter	200 892	200 158
Vatten och avlopp	63 607	59 457
Sophämtning	37 547	35 434
Gemensamhetsanläggning	0	1 110
Försäkringar	29 542	28 669
Tomträttsavgäld	27 980	27 980
Arrendeavgifter	10 796	9 705
Kabel-TV	25 249	24 762
Fastighetsskötsel	105 794	143 949
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	42 646	40 826
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>792 521</b>	<b>752 727</b>
5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	9 200	10 401
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	69 057	67 079
Övriga förvaltningskostnader	4 767	15 802
Konsultarvoden	1 063	3 769
Bankkostnader	0	425
Medlemsavgift HSB	13 670	13 670
Möteskostnader	2 322	7 166
Överlåtelseavgift / Panförskrivningsavgift	5 541	3 185
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>105 620</b>	<b>121 496</b>
6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	32 500	332 431
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>32 500</b>	<b>332 431</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	16 174	15 691
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Arvode föreningsvald revisor	1 092	1 060
Sociala avgifter	10 796	10 679
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>46 062</b>	<b>45 430</b>

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

**8 Byggnader och markanläggningar** 2019-08-31    2018-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 2 832 234 2 832 234  
 Ingående anskaffningsvärde markanläggning 107 150 107 150  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** **2 939 384** **2 939 384**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar -1 646 138 -1 603 632  
 Årets avskrivningar -42 424 -42 506  
**Utgående ackumulerad avskrivning** **-1 688 562** **-1 646 138**

**Utgående redovisat värde** **1 250 822** **1 293 246**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 14 200 000 10 800 000  
 Taxeringsvärde byggnad - lokaler 157 000 157 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 8 000 000 3 842 000  
 Taxeringsvärde mark - lokaler 252 000 182 000  
**Totalt taxeringsvärde** **22 609 000** **14 981 000**

Fastighetsbeteckning: Jasminen 1

**9 Maskiner och andra tekniska anläggningar** 2019-08-31    2018-08-31

Ingående anskaffningsvärde 60 469 60 469  
**Utgående anskaffningsvärde** **60 469** **60 469**

Ingående avskrivningar enligt plan -36 281 -24 188  
 Årets avskrivning enligt plan -12 094 -12 094  
**Utgående avskrivning enligt plan** **-48 375** **-36 281**

**Utgående redovisat värde** **12 094** **24 188**

cc

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB		500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		1 300 000	1 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
12 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	410 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>410 030</b>
13 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta nv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,41 2022-09-30	299 596	348 396
Stadshypotek AB	1,13 2021-12-01	504 726	510 066
		<b>804 322</b>	<b>858 462</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		54 140	54 140
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>750 182</b>	<b>804 322</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		216 560	216 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lå		533 622	587 762
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		1 547 700	1 547 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 547 700</b>	<b>1 547 700</b>
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		54 140	54 140
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 140</b>	<b>54 140</b>

OC



HSB - där möjligheterna bor

15 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	71 704	67 600
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>71 704</b>	<b>67 600</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	67 600	68 281
Uttag under året	0	-4 785
Avsättning	4 104	4 104
<b>Utgående värde</b>	<b>71 704</b>	<b>67 600</b>
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	35 266	34 751
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 916	10 679
Upplupna räntekostnader	1 655	1 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 179	38 438
Förskottsbetalda hyror och avgifter	84 706	76 961
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>160 722</b>	<b>162 609</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jasminen i Norrköping

725000-1281

Norrköping *2019-10-30*

Lars Cronwall

Daniel Larsson

Gunilla Larsson

Patric Jonsson

Robin Norrvik

Vår revisionsberättelse har lämnats *2019-11-05*

Kristina Hård

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen, org.nr. 725000-1281

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 augusti 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jasminen för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Norrköping den 5 / 11 2019



Christina Cederlöf

Kristina Hård

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor