

**Bostadsrättsföreningen Åriket 4**  
**Org nr 769630-3630**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 Uppsala kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 22 mars 2016 förvärvat fastigheten Kungsängen 28:6 i Uppsala kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 10 juni 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 531 m<sup>2</sup>, och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 170 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 63 parkeringsplatser varav 63 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas entréer med postboxar, trapphus och hissar. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum, fastighetsförråd, lokalförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) och Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1). Gemensamhetsanläggning omfattar förgårdsmark och innergård. Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggning att debiteras en särskild ersättning om 140 000 kr per år i enlighet med paragraf angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Föreningens lokaler

Tre lokalhyreskontrakt har tecknats varav ett har, efter överenskommelse, upphört. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t.o.m.
Panora foto	Fotoframkallning	nej	39	2019-12-31
Vakant	Butik	nej	87	vakant
Royal Eyes N Brows	Skönhetsbehandlingar	nej	44	2019-12-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten till den 23 januari 2019 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

*Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar 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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

*Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 januari 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 30 mars 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 november 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 669 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 39 847 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 240 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 101 605 000 kr, och har den 17 februari 2017 tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bindningstid
Nordea	33 868 000	2,9 %	1,05 %	2021-02-10
Nordea	33 868 000	3,5 %	0,64 %	2020-02-12
Nordea	33 869 000	4,2 %	1,36 %	2022-02-16

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	401 690 000	Insatser	179 080 000
		Upplåtelseavgifter	121 005 000
		Lån	<u>101 605 000</u>
	<u>401 690 000</u>		401 690 000

#### *Avräkning mot Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett under januari 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2016.

Vid årets slut var 85 (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har 15 (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenheter upplåtits i andra hand.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	177
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	162

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 april 2016 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Curt Stener	Ledamot	1)	
Ulf Åstrand	Ledamot	1)	
Lars-Eric Wilson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit tre (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### Revisorer

Deloitte AB Ordinarie  
Huvudansvarig Anna Sundholm

Deloitte AB Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juli 2015.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Förskott och
	Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	2 460 000
<u>Ökning av medlemsinsatser</u>	<u>197 640 000</u>
Belopp vid årets utgång	200 100 000

## RESULTATDISPOSITION

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Bostadsrättsföreningen Åriket 4  
769630-3630

6(9)

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar

2

293 000 000

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

293 000 000

0

**Summa anläggningstillgångar**

**293 000 000**

**0**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3

1 192 229

0

*Summa kortfristiga fordringar*

1 192 229

0

*Kassa och bank*

Kassa och bank

8 005 000

2 460 000

*Summa kassa och bank*

8 005 000

2 460 000

**Summa omsättningstillgångar**

**9 197 229**

**2 460 000**

**Summa tillgångar**

**302 197 229**

**2 460 000**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		200 100 000	2 460 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>200 100 000</u>	<u>2 460 000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 100 000</b>	<b>2 460 000</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		101 605 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>101 605 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	4	96 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 429	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>492 229</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>302 197 229</b>	<b>2 460 000</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### 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 är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp	293 000 000	0
Utgående anskaffningsvärden	293 000 000	0
Redovisat värde	<u>293 000 000</u>	<u>0</u>

#### Not 3 Övriga fordringar

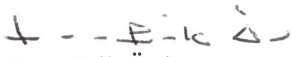
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fordran Entreprenör	46 840	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 145 389	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 192 229</u></b>	<b><u>0</u></b>




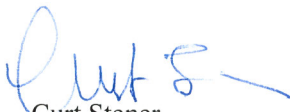
**Not 4 Övriga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skulder till MBF	1 100	0
Deponerade medel	95 700	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>96 800</u></b>	<b><u>0</u></b>

Uppsala 2017-04-03


  
Lars-Erik Örd  
Ordförande

  
Ulf Åstrand  
Ledamot

  
Curt Stener  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07.

Deloitte AB

  
Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åriket 4  
organisationsnummer 769630-3630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åriket 4 för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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 2016 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Av årsredovisningen framgår att föreningen under räkenskapsåret ej bedrivit någon ekonomisk verksamhet. Föreningen redovisar därför inga intäkter eller kostnader för räkenskapsåret.

På grund av förhållanden som beskrivs i stycket ovan finns det ingen resultaträkning för oss att uttala oss om.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred 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. 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, 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 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 Åriket 4 för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Sundsvall den 7/4 2017

Deloitte AB

**Anna Sundholm**

Auktoriserad revisor