

Bostadsrättsföreningen Åriket 4
Org nr 769630-3630

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje 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 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 har det uppförts ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 531 m², och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 170 m². Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser varav 63 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är 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

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Panora foto	Fotoframkallning	nej	39	2019-12-31
JM AB	Kontor	nej	87	2018-03-31
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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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.

70

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts 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. Fastigheten fick ett fastställt taxeringsvärde under 2017.

Avsättning till yttre fond

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. Det innebär att verksamhetsår 2018 är det första år som stadgarna kräver en avsättning till underhållsfonden.

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) är enligt ekonomisk plan 669 kr/m².

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.

Föreningens ekonomi

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 erhöles av bolagsverket den 2 november 2015 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 mars 2016.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 17 februari 2017.

Under året har föreningen amorterat 2 250 000 kronor (0 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 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2017.

80

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 247
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 576</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 823
Årets amorteringar tkr	<u>-2 250</u>
Årets likviditetsförändring tkr	573

Nyckeltal

		<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	5 888
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 247
Soliditet	%	75
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	53 129
Lån per kvm boarea	kr	13 193
Genomsnittlig skuldränta	%	1
Fastighetens belåningsgrad	%	25

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>			<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>Inbetalda</u>	<u>Upplåtelse-</u>	<u>Fond för yttre</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>		
Belopp vid årets ingång	200 100 000	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	99 985 000				
Omklassificering	-121 005 000	121 005 000			
Disposition av föregående års resultat			0	0	
Årets resultat					<u>1 247 377</u>
Belopp vid årets utgång	179 080 000	121 005 000	0	0	1 247 377

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	<u>1 247 377</u>
Totalt	1 247 377
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	225 930
Balanseras i ny räkning	<u>1 021 447</u>
Totalt	1 247 377

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 887 901	0
Summa rörelseintäkter		5 887 901	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 655 129	0
Övriga externa kostnader	4	-468 630	0
Personalkostnader	5	-13 750	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 576 250	0
Summa rörelsekostnader		-3 713 759	0
Rörelseresultat		2 174 142	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 113	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 878	0
Summa finansiella poster		-926 765	0
Resultat efter finansiella poster		1 247 377	0
Årets resultat		1 247 377	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 februari 2017 tom 31 december 2017.

Bostadsrättsföreningen Åriket 4
769630-3630

8(15)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

400 113 750

0

Pågående nyanläggningar

9

0

293 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

400 113 750

293 000 000

Summa anläggningstillgångar

400 113 750

293 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

51 749

0

Övriga fordringar

10

1 433 471

1 192 229

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

-6 351

0

Summa kortfristiga fordringar

1 478 869

1 192 229

Kassa och bank

Kassa och bank

0

8 005 000

Summa kassa och bank

0

8 005 000

Summa omsättningstillgångar

1 478 869

9 197 229

Summa tillgångar

401 592 619

302 197 229

89

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 085 000	200 100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>300 085 000</u>	<u>200 100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		1 247 377	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 247 377</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		301 332 377	200 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	101 605 000
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	96 355 000	0
Summa långfristiga skulder		96 355 000	101 605 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	0
Leverantörsskulder		78 768	0
Skatteskulder		85 230	0
Övriga skulder	12	0	96 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		741 244	395 429
Summa kortfristiga skulder		3 905 242	492 229
Summa eget kapital och skulder		401 592 619	302 197 229

86

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

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.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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.

86

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 400 775
Hyror lokaler	342 836
Hyror parkering	766 150
Vattenavgifter	131 762
Övriga hyresintäkter	12 600
Telefoni, bredband, TV	214 713
Övriga hyrestillägg	35 160
Övriga intäkter	14 810
	<hr/>
Brutto	5 918 806
Hyresförluster vakanser bostäder	-12 840
Hyresförluster vakanser parkering	-18 064
Summa nettoomsättning	<u>5 887 902</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	261 250
Reparationer, löpande underhåll	59 737
Elavgifter	253 549
Uppvärmning	369 679
Vatten och avlopp	160 652
Renhållning	107 316
Försäkringar	29 827
Avgift till gemensamhetsanläggning	128 334
IT-kommunikation & TV	206 658
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 128
	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 655 130</u>

PD

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	350 378
Kommunikation	1 839
Revision	11 198
Föreningsmöten	1 150
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 666
Övriga förvaltningskostnader	1 106
Övriga externa tjänster	11 293
Summa övriga externa kostnader	468 630

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	13 750
Summa arvoden, personalkostnader	13 750

Not 6 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 660
Övriga ränteintäkter	453
Summa finansiella intäkter	5 113

SD

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	
Inköp/Aktiveringar	401 690 000	
Omklassificering	-149 489 951	
	<hr/>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 200 049	
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-1 576 250	
	<hr/>	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 576 250	
Utgående planenligt värde	<u>250 623 799</u>	
Mark		
Omklassificering	149 489 951	
	<hr/>	
Utgående planenligt värde	149 489 951	
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>400 113 750</u>	
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	132 200 000	
Taxeringsvärde mark	45 323 000	
	<hr/>	
	177 523 000	
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	169 000 000	
Lokaler	8 523 000	
	<hr/>	
	177 523 000	

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	101 605 000	0
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	101 605 000	0

90

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	293 000 000	0
- Inköp	108 690 000	293 000 000
- Omklassificeringar m m	-401 690 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	293 000 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	293 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	85 230	0
Upplupna vattenavgifter	61 374	0
Fordran Entreprenör	35 333	46 840
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 251 534	1 145 389
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	1 433 471	1 192 229

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	0,64	2020-02-12	32 743 000
NHYP	1,05	2021-02-10	33 305 500
NHYP	1,36	2022-02-16	33 306 500
Summa:			99 355 000
Avgår kortfristig del			-3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			96 355 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			84 355 000

27

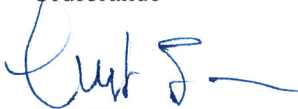
Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 100
Deponerade medel	0	95 700
Summa övriga kortfristiga skulder	0	96 800

Uppsala 2018-03-19
Bostadsrättsföreningen Åriket 4



Lars-Erik Örde
Ordförande



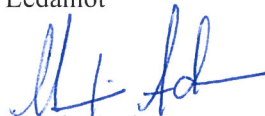
Curt Stener
Ledamot



Daniel Tallbo
Ledamot



Ulf Åstrand
Ledamot



Martin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22.

Deloitte AB



Peter Tjärnkvist
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 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 revisionsmed 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 Brf Åriket 4 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Umeå den 22 mars 2018

Deloitte AB

Peter Tjärnkvist
Auktoriserad revisor