

Bostadsrättsföreningen Åriket 4
Org nr 769630-3630

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, 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.

AW
MA
DT 2/5

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 är ägare till fastigheten Kungsängen 28:6 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 531 m², och tre 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.
Fatma Haddouche	Medicinsk fotvård	nej	39	2021-12-31
Lans Assistans AB	Kontor	nej	87	2021-12-31
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.

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 och lokalarea 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.

MA
DT
APV
%

769630-3630

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 2018 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. Styrelsen har beslutat om höjning med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2019, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 681 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 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 färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den 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. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

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. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 februari 2019 är Sweax AB.

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. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Riksbyggen AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på sin ordinarie årsstämma den 3 april 2018 beslutat att anta nya stadgar. Stadgarna har registrerats på bolagsverket och därmed trätt i kraft.

Föreningens ekonomi**Föreningens långfristiga lån**

Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kronor (2 250 000 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 12.

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

Under året har tolv (åtta) bostadsrätter överlåtits.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat avtal med Fatma Haddouche avseende hyra av lokal i föreningens hus som börjar gälla fr.o.m. 2018-11-01. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen AB avseende ekonomisk förvaltning som börjar gälla 2019-01-01.

Handwritten signatures in blue ink, including what appears to be 'MA' and other initials.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 152 (158).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 april 2018 haft följande sammansättning:

Helena Franzén	Ledamot	Ordförande
Daniel Tallbo	Ledamot	
Håkan Petersson	Ledamot	
Martin Andersson	Ledamot	
Amrei Binzer	Suppleant	
Einar Björgvinsson	Suppleant	
Torbjörn Haglind	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örd, Curt Stener, Ulf Åstrand och Lars-Eric Wilson ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit elva (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Anders Linné

Ordinarie

Sara Andersson

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 2018.

UA
DT
HM
EB

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 257	1 247
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2 102</u>	<u>1 576</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 359	2 823
Årets amorteringar tkr	<u>-3 000</u>	<u>-2 250</u>
Årets likvidöverskott tkr	<u>359</u>	<u>573</u>

Nyckeltal

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	6 506	5 888
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 257	1 247
Soliditet	%	76	75
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	52 866	53 129
Lån per kvm boarea	kr	12 794	13 193
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	24	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.

ARB
MA
BT

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	179 080 000	121 005 000	0	0	1 247 377
Omklassificering	-	-			
Disposition av föregående års resultat			225 930	1 021 447	-1 247 377
Årets resultat					<u>1 256 868</u>
Belopp vid årets utgång	179 080 000	121 005 000	225 930	1 021 447	1 256 868

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat 1 021 447
Årets resultat 1 256 868

Totalt 2 278 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 231 030

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll -62 513

Balanseras i ny räkning 2 109 798

Totalt 2 215 802

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

MA
DT
9/3 KPV

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 506 015	5 887 901
Summa rörelseintäkter		6 506 015	5 887 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 877 340	-1 655 129
Periodiskt underhåll	4	-62 513	0
Övriga externa kostnader	5	-136 066	-468 630
Personalkostnader	6	-86 694	-13 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 101 667	-1 576 250
Summa rörelsekostnader		-4 264 280	-3 713 759
<i>Rörelseresultat</i>		<i>2 241 735</i>	<i>2 174 142</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 389	5 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 256	-931 878
Summa finansiella poster		-984 867	-926 765
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>1 256 868</i>	<i>1 247 377</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>1 256 868</i>	<i>1 247 377</i>

HPV MAF
DS Jlg

Bostadsrättsföreningen Åriket 4
769630-3630

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

398 012 083

400 113 750

Fastighetsförbättringar

10

121 528

0

Summa materiella anläggningstillgångar

398 133 611

400 113 750

Summa anläggningstillgångar

398 133 611

400 113 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

206

51 749

Övriga fordringar

11

1 374 384

1 433 471

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 185

-6 351

Summa kortfristiga fordringar

1 536 775

1 478 869

Kassa och bank

Kassa och bank

426 427

0

Summa kassa och bank

426 427

0

Summa omsättningstillgångar

1 963 202

1 478 869

Summa tillgångar

400 096 813

401 592 619

MA
DT
H101
9/5

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

300 085 000

300 085 000

Fond för yttre underhåll

225 930

0

Summa bundet eget kapital

300 310 930

300 085 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 021 447

0

Årets resultat

1 256 868

1 247 377

Summa fritt eget kapital

2 278 315

1 247 377

Summa eget kapital

302 589 245

301 332 377

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 12

93 355 000

96 355 000

Summa långfristiga skulder

93 355 000

96 355 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 000 000

3 000 000

Leverantörsskulder

0

78 768

Skatteskulder

92 338

85 230

Övriga skulder

13

15 642

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 044 588

741 244

Summa kortfristiga skulder

4 152 568

3 905 242

Summa eget kapital och skulder

400 096 813

401 592 619

HPN
MA
DTG/ly

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.

MA
DT
KWA
B

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 801 032
Hyror lokaler	377 088
Hyror parkering	838 200
Vattenavgifter	149 018
Övriga hyresintäkter	16 800
Telefoni, bredband, TV	234 960
Övriga hyrestillägg	21 765
Driftskostnadsbidrag	75 000
Övriga intäkter	5 378
Brutto	6 519 241
Hyresförluster vakanser parkering	-13 200
Övriga vakanser hyresförluster	-26
Summa nettoomsättning	<u>6 506 015</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetskötsel	285 000
Reparationer, löpande underhåll	13 236
Elavgifter	304 182
Uppvärmning	392 430
Vatten och avlopp	202 223
Renhållning	146 109
Försäkringar	33 018
Avgift till gemensamhetsanläggning	140 000
IT-kommunikation & TV	224 596
Övriga fastighetskostnader	51 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 230
Summa driftskostnader	<u>1 877 340</u>

HPW
MA
ST 9/3

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Filter	62 513	0
Summa periodiskt underhåll	<u>62 513</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kommunikation	1 643
Revision	19 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 000
Övriga förvaltningskostnader	3 432
Övriga externa tjänster	11 866
Summa övriga externa kostnader	<u>136 066</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	62 381
Arvode övrigt	1
Sociala kostnader	24 312
Summa arvoden, personalkostnader	<u>86 694</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 118
Övriga ränteintäkter	271
Summa finansiella intäkter	<u>5 389</u>

MA
DT
KAW

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 200 049	0
Inköp/Aktiveringar	0	401 690 000
Omklassificering	0	-149 489 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 200 049	252 200 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 576 250	0
Årets avskrivningar	-2 101 667	-1 576 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 677 917	-1 576 250
Utgående planenligt värde	<u>248 522 132</u>	<u>250 623 799</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149 489 951	0
Omklassificering	0	149 489 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	149 489 951	149 489 951
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>398 012 083</u>	<u>400 113 750</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	132 200 000	132 200 000
Taxeringsvärde mark	45 323 000	45 323 000
	<hr/>	<hr/>
	177 523 000	177 523 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	8 523 000	8 523 000
	<hr/>	<hr/>
	177 523 000	177 523 000

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	101 605 000	101 605 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	101 605 000	101 605 000

KPV MA
DT

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar (Laddstationer)	121 528	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 528	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>121 528</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	85 230	85 230
Upplupna vattenavgifter	59 845	61 374
Fordran Entreprenör	0	35 333
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 229 309	1 251 534
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 374 384</u>	<u>1 433 471</u>


Not 12 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	31 243 000
NHYP	1,05	2021-02-10	32 555 500
NHYP	1,36	2022-02-16	32 556 500
Summa:			96 355 000
Avgår kortfristig del			-3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			93 355 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			81 355 000


MA
PT
KRW
S


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till MBF	1 100	0
Deponerade medel	14 542	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>15 642</u>	<u>0</u>

Uppsala 2019-03-25
Bostadsrättsföreningen Åriket 4


Helena Franzén
Ordförande



Håkan Petersson
Ledamot


Daniel Tallbo
Ledamot


Martin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

Handwritten mark

Handwritten mark

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 4
organisationsnummer 769630-3630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. 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 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 Åriket 4 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2 april 2019

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

