

Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2
Org nr 769628-7379

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:7 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 845 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca. 130 m². Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser varav 46 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum och fastighets- samt lokalförråd. I fastigheten finns det även utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1) och Kungsängen 28:6 (Brf Åriket 4). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, förgårdsmark och innergård samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen betalar ett särskilt arvode på 90 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna enligt paragraf
Gemensamhetsanläggningar i köpekontraktet samt för sin andel av elförbrukningen i garage och på gård.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Sevana Ohanian Saki	frisersalong	nej	108	2018-12-31
Hamid Hajimohammadi	café	nej	57	2019-01-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 25 januari 2018 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 lokalaria för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande utgifter, 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 674 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 2016-01-25 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

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 avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning. Avtalet gäller till den 31 januari 2018. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 februari 2018 är Sweax AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den första styrelsen med enbart medlemmar har bildats. Ett källarförråd har byggts om till styrelserum och rutiner för styrelsearbetet har etablerats, t ex inom avtalshantering, garage och balkonger, nyhetsbrev och kommunikation.

En process att göra hemsidan mer tillgänglig och användbar har inletts.

Upphandlingar har genomförts inom försäkring, el och ekonomisk förvaltning. Oförändrade eller sänkta kostnader. Upphandling inom teknisk förvaltning har inletts.

Trivseregler har uppdaterats.

Filterbyte har genomförts i samtliga lägenheter.

Ett samarbete med Åriket 3:1 och Åriket 4 har etablerats.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kronor (1 500 000 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 10.

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

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

Planerad verksamhet för kommande år

Publicera och distribuera de nya trivselreglerna

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 97 (103).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 april 2017 haft följande sammansättning:

Håkan Olsson	Ledamot	Ordförande
Lars Halvarsson	Ledamot	
Mikael Granqvist	Ledamot	
Johanna Rådman	Ledamot	
Emma Lannergård	Ledamot	
Elenor Mowbray Jonas	Suppleant	
Hjalti Kristinsson	Suppleant	

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

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

Styrelsen har under året hållit nio (sex) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anders Linné	

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

Valberedning

Hans-Åke Svanfeldt	Sammanställande
Bengt Eriksson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	843	498
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1358</u>	<u>1 358</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 201	1 856
Årets amorteringar tkr	<u>-1 700</u>	<u>-1 500</u>
Årets likvidöverskott tkr	501	356

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	4 256	3 863
Resultat efter finansiella poster	tkr	843	498
Soliditet	%	74	74
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	48 500	48 781
Lån per kvm boarea	kr	12 464	12 815
Genomsnittlig skuldränta	%	1,06	1,06
Fastighetens belåningsgrad	%	26	26

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>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse-</u> <u>avgifter</u>	<u>Fond för yttre</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	104 115 000	69 995 000	-	-	497 930
Disposition av föregående års resultat			149 250	348 680	-497 930
Årets resultat					842 791
Belopp vid årets utgång	104 115 000	69 995 000	149 250	348 680	842 791

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	348 680
Årets resultat	842 790

Totalt 1 191 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	149 250
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-64 471
Balanseras i ny räkning	1 106 691

Totalt 1 191 470

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 256 195	3 862 924
Summa rörelseintäkter		4 256 195	3 862 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 156 597	-1 058 228
Periodiskt underhåll	4	-64 471	0
Övriga externa kostnader	5	-101 144	-330 169
Personalkostnader	6	-88 312	-13 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 357 719	-1 357 719
Summa rörelsekostnader		-2 768 243	-2 759 866
Rörelseresultat		1 487 952	1 103 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 998	1 444
Räntekostnader		-647 160	-606 572
Summa finansiella poster		-645 162	-605 128
Resultat efter finansiella poster		842 790	497 930
Årets resultat		842 790	497 930

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

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	234 984 562	236 342 281
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		234 984 562	236 342 281
Summa anläggningstillgångar		234 984 562	236 342 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		0	23
Övriga fordringar	9	1 589 314	1 062 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 279	70 431
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 641 593	1 133 105
Summa omsättningstillgångar		1 641 593	1 133 105
Summa tillgångar		236 626 155	237 475 386

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 110 000	174 110 000
Fond för yttre underhåll		149 250	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>174 259 250</u>	<u>174 110 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		348 680	0
Årets resultat		842 790	497 930
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 191 470</u>	<u>497 930</u>
Summa eget kapital		175 450 720	174 607 930
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	58 790 000	60 090 000
Summa långfristiga skulder		58 790 000	60 090 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 600 000	2 000 000
Leverantörsskulder		42 706	85 965
Skatteskulder		72 564	60 470
Övriga skulder	12	0	12 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		670 165	618 791
Summa kortfristiga skulder		2 385 435	2 777 456
Summa eget kapital och skulder		236 626 155	237 475 386

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.

Styrelsen har ansett 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.

Avskrivningsprinciper

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

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

Följande avskrivningsprinciper 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.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 109 572	2 850 441
Hyror lokaler	289 392	0
Hyror parkering	607 200	556 600
Vattenavgifter	101 498	89 921
Övriga hyresintäkter	0	262 174
Kabel-TV avgifter	155 760	142 721
Övriga hyrestillägg	22 344	20 434
Övriga intäkter	6 431	11 593
Brutto	4 292 197	3 933 884
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-1 147
Hyresförluster vakanser lokaler	-4 101	0
Hyresförluster vakanser parkering	-31 900	-69 813
Summa nettoomsättning	<u>4 256 196</u>	<u>3 862 924</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	168 201	129 167
Reparationer, löpande underhåll	25 989	11 774
Elavgifter	171 991	181 440
Uppvärmning	249 196	249 026
Vatten och avlopp	109 894	125 728
Renhållning	66 375	64 243
Försäkringar	26 358	18 436
Avgift till gemensamhetsanläggning	122 180	82 500
IT-kommunikation & TV	155 944	140 778
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 470	55 137
Summa driftskostnader	<u>1 156 598</u>	<u>1 058 229</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Installation av kraft och data i styrelserum	25 000	0
Radiatorfilter	39 471	0
Summa periodiskt underhåll	<u>64 471</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	242 011
Förbrukningsinventarier	932	0
Kontorsmaterial	1 392	2
Kommunikation	2 280	3 805
Porto	70	65
Revision	12 125	9 625
Föreningsmöten	975	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 000	68 750
Övriga förvaltningskostnader	900	1 107
Övriga externa tjänster	7 470	0
Övriga externa kostnader	0	4 804
Summa övriga externa kostnader	101 144	330 169

Not 6 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	67 568	10 164
Sociala kostnader	20 744	3 586
Summa arvoden, personalkostnader	88 312	13 750

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 844	1 271
Övriga ränteintäkter	154	173
Summa finansiella intäkter	1 998	1 444

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 926 275	0
Omklassificering	0	162 926 275
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 926 275	162 926 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 357 719	0
Årets avskrivningar	-1 357 719	-1 357 719
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 715 438	-1 357 719
Utgående planenligt värde	<u>160 210 837</u>	<u>161 568 556</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 773 725	0
Omklassificering	0	74 773 725
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	74 773 725	74 773 725
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>234 984 562</u>	<u>236 342 281</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	84 800 000	84 800 000
Taxeringsvärde mark	30 247 000	30 247 000
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	115 047 000	115 047 000
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	6 047 000	6 047 000
	<hr/>	<hr/>
	115 047 000	115 047 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	60 481	60 481
Fordran Entreprenör	44 496	43 589
Klientmedelskonto MBF	1 484 337	958 581
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 589 314</u>	<u>1 062 651</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,85	2019-02-28	20 490 000
Stadshypotek	1,38	2021-02-28	20 500 000
Stadshypotek	0,95	2020-02-28	19 400 000
Summa:			60 390 000
Avgår kortfristig del			-1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 790 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			52 390 000


Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	63 590 000	63 590 000
Summa ställda säkerheter	<u>63 590 000</u>	<u>63 590 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skulder till MBF	0	12 230
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>12 230</u>

Uppsala 2018 - 04 - 15
Bostadsrättsföreningen Äriket 3:2


Håkan Olsson
Ordförande


Lars Halvarsson

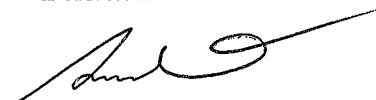

Mikael Granqvist


Johanna Rådman


Emma Lannergård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 20.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2
organisationsnummer 769628-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 3:2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men Ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 20 april 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor