

**Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2**  
**Org nr 769628-7379**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, 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 16 mars 2015 förvärvat fastigheten Kungsängen 28:7 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 15 september 2015.

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 59 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 845 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 130 m<sup>2</sup>. 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, städrum 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. Beroende på utbyggnadstakten i området finns alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningarna svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna. Föreningen kommer att betala ett särskilt arvode på 90 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna enligt paragraf Gemensamhetsanläggningar i köpekontraktet.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup> /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.

*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 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. Den har åsatts värdeår 2015. 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 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.

*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 2016 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/m<sup>2</sup>.

**Förvaltning**

*Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning. Avtalet gäller till den 31 januari 2018.

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.

**Föreningens ekonomi**

*Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 mars 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 mars 2015.

*Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 23 februari 2016.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 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 10.

*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 2016.

*Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	237 700 000	Insatser	104 115 000
		Upplåtelseavgifter	69 995 000
		Lån	63 590 000
	237 700 000		237 700 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 237 700 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 5 (6) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 25 januari 2016.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	103

*Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2016 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Ulf Åstrand	Ledamot	1)	
Kurt Stener	Ledamot	1)	
Johanna Rådman	Ledamot		
Mårten Kihlkrans	Ledamot		
Elenor Mowbray Jonas	Suppleant		
Hans-Åke Svanfeldt	Suppleant		
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 under året hållit 6 (2) 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 17 september 2014.

18

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat enligt resultaträkningen tkr	498
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 358</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 856
Årets amorteringar tkr	<u>-1 500</u>
Årets likvidöverskott tkr	356

### Nyckeltal

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 863	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	498	0
Soliditet	%	74	66
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	33 347	-
Lån per kvm boarea	kr	12 815	-
Genomsnittlig skuldränta	%	1	-
Fastighetens belåningsgrad	%	38	-

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 insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	123 070 000	-	0
Ökning av medlemsinsatser	51 040 000	-	
Omklassificering	-69 995 000	69 995 000	-
Disposition av föregående års resultat			0
Årets resultat			<u>497 930</u>
Belopp vid årets utgång	104 115 000	69 995 000	497 930

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	<u>497 930</u>
Totalt	497 930
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	149 250
Balanseras i ny räkning	<u>348 680</u>
Totalt	497 930

*Föreningens ekonomiska ställning*

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

RS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 862 924	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 862 924</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 058 228	0
Övriga externa kostnader	4	-330 169	0
Personalkostnader	5	-13 750	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 357 719	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 759 866</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 103 058</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 444	0
Räntekostnader		-606 572	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-605 128</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>497 930</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>497 930</b>	<b>0</b>

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

236 342 281

0

Pågående nyanläggningar

8

0

157 500 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

236 342 281

157 500 000

**Summa anläggningstillgångar**

236 342 281

157 500 000

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra fordringar

23

21 593

Övriga fordringar

9

1 062 651

461 607

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 431

0

*Summa kortfristiga fordringar*

1 133 105

483 200

*Kassa och bank*

Kassa och bank

0

29 160 000

*Summa kassa och bank*

0

29 160 000

**Summa omsättningstillgångar**

1 133 105

29 643 200

**Summa tillgångar**

237 475 386

187 143 200

*R*



**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

174 110 000

123 070 000

*Summa bundet eget kapital*

174 110 000

123 070 000

*Fritt eget kapital*

Årets resultat

497 930

0

*Summa fritt eget kapital*

497 930

0

**Summa eget kapital**

174 607 930

123 070 000

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

63 910 435

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

60 090 000

0

**Summa långfristiga skulder**

60 090 000

63 910 435

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

2 000 000

0

Leverantörsskulder

85 965

0

Skatteskulder

60 470

0

Övriga skulder

12

12 230

53 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

618 791

108 796

**Summa kortfristiga skulder**

2 777 456

162 765

**Summa eget kapital och skulder**

237 475 386

187 143 200

## **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 entreprenadkontrakt 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 de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2      Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 850 441
Hyror parkering	556 600
Vattenavgifter	89 921
Övriga hyresintäkter	262 174
Kabel-TV avgifter	142 721
Övriga hyrestillägg	20 434
Övriga intäkter	11 593
Brutto	3 933 884
Hyresförluster vakanser bostäder	-1 147
Hyresförluster vakanser parkering	-69 813
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 862 924</u></b>

### Not 3      Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	129 167
Reparationer, löpande underhåll	11 774
Elavgifter	181 440
Uppvärmning	249 026
Vatten och avlopp	125 728
Renhållning	64 243
Försäkringar	18 436
Avgift till gemensamhetsanläggning	82 500
IT-kommunikation & TV	140 778
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 137
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 058 229</u></b>

**Not 4      Övriga externa kostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	242 011
Kontorsmaterial	2
Kommunikation	3 805
Porto	65
Revision	9 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 750
Övriga förvaltningskostnader	1 107
Övriga externa kostnader	4 804
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>330 169</b>

**Not 5      Personalkostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	10 164
Sociala kostnader	3 586
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>13 750</b>

**Not 6      Finansiella intäkter**

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

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	162 926 275	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 926 275	0
Årets avskrivningar	-1 357 719	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 357 719	0
Utgående planenligt värde	161 568 556	0
	<hr/>	<hr/>
Mark		
Omklassificering	74 773 725	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	74 773 725	0
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>236 342 281</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 800 000	0
Taxeringsvärde mark	30 247 000	0
	<hr/>	<hr/>
	115 047 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	109 000 000	0
Lokaler	6 047 000	0
	<hr/>	<hr/>
	115 047 000	0

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	157 500 000	0
- Inköp	80 200 000	157 500 000
- Omklassificeringar m m	-237 700 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	157 500 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	157 500 000

**Not 9            Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	60 481	0
Fordran Entreprenör	43 589	28 242
Klientmedelskonto MBF	958 581	433 365
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 062 651</u></b>	<b><u>461 607</u></b>

**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	2017-02-28	20 300 000
Stadshypotek	0,85	2019-02-28	20 890 000
Stadshypotek	1,38	2021-02-28	20 900 000
Summa:			62 090 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			60 090 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			52 090 000

**Not 11            Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	63 590 000	63 590 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>63 590 000</u></b>	<b><u>63 590 000</u></b>

AK

**Not 12      Övriga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	51 869
Skulder till MBF	12 230	2 100
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>12 230</u></b>	<b><u>53 969</u></b>

Uppsala 2017 - 03 - 13

  
Mårten Kihlkrans

  
Lars-Erik Örd  
Ordförande

  
Kurt Stener

  
Johanna Rådman

  
Ulf Åstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-15.

Deloitte

  
Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åriket 3:2, org.nr 769628-7379

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åriket 3:2 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 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. 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, förfälskning, 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 3:2 för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31 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.

Sundsvall 2017-03-15

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Autoriserad revisor