

Bostadsrättsföreningen Åriket 3:1
Org nr 769626-9625

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 3:1 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, 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 28:2 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 156 m². Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser och en MC-plats samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gemensamhetslokal och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även undercentral för distribution av värme och varmvatten, 3 hissar, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum, slussar, fastighetsförråd, fläktrum, elcentral med el- och teleutrustning och kabel för bredband med telefoni och TV.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) 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 gemensamhetsanläggning svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 70 000 kr inkl. mervärdesskatt per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

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 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 verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

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 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsättas värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 oktober 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tecknat ny försäkring med Trygg-Hansa.
- Tecknat ett fast elavtal med Vattenfall.
- Förlängt avtalet med Certego angående nyckelhanteringen.
- Förhandlat om låneräntan (1,091%) med bindningstid 3 år hos Swedbank.
- Beslut att ingen avgiftshöjning ska ske för 2017.
- Ett dokumentskåp har inköpts samt ett bord och 8 stolar har anskaffats till gemensamhetslokalen.
- Nya luftfilter har anskaffats och tilldelats medlemmarna.
- Regler för gemensamhetslokal och övernattningsrum har lagts ut på hemsidan. Under perioden april - december 2016 hade övernattningsrummet hyrts ut 38 nätter och gemensamhetslokalen har hyrts ut vid fem tillfällen.
- En epost adress till styrelsen och en epost adress gällande bokning av gemensamhetslokal och övernattningsrum har skapats och kontaktinformation läggs ut på hemsidan.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

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

Under året har fem (en) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 90 (92).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 april 2016 haft följande sammansättning:

Nastasha Mattsson	Ledamot	Ordförande
Karl-Johan Grundström	Ledamot	
Robert Sjöberg	Ledamot	
Jan Åhlander	Ledamot	
Filip Ledin	Ledamot	
Helena Sandberg	Suppleant	
Kristina Thorsén	Suppleant	

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

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Anna Sundholm

Deloitte AB Suppleant

Valberedning

Styrelsen.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2014.

AB

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	715	85
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 047	0
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 762	85
Årets amorteringar tkr	-1 500	-0
Årets likviditetsförändring tkr	262	85

Nyckeltal

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 320	833
Resultat efter finansiella poster	tkr	715	85
Soliditet	%	76	75
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	45 886	46 138
Lån per kvm boarea	kr	11 112	11 473
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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>			<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	86 563 000	57 507 000	0	0	84 919
Ökning av medlemsinsatser	-				
Omklassificering	-	-			
Disposition av föregående års resultat			31 170	53 749	-84 919
Årets resultat					<u>715 175</u>
Belopp vid årets utgång	86 563 000	57 507 000	31 170	53 749	715 175

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	53 749
Årets resultat	<u>715 175</u>

Totalt	768 924
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	124 680
--	---------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-28 584
--	---------

Balanseras i ny räkning	<u>672 828</u>
-------------------------	----------------

Totalt	768 924
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

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

AB

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 319 997	833 302
Summa rörelseintäkter		3 319 997	833 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-970 031	-306 551
Periodiskt underhåll	4	-28 584	0
Övriga externa kostnader	5	-99 707	-337 881
Personalkostnader	6	-49 282	-4 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 827	0
Summa rörelsekostnader		-2 194 431	-649 360
Rörelseresultat		1 125 566	183 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 552	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 943	-99 410
Summa finansiella poster		-410 391	-99 023
Resultat efter finansiella poster		715 175	84 919
Årets resultat		715 175	84 919

78

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	190 703 173	191 750 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>190 703 173</u>	<u>191 750 000</u>
Summa anläggningstillgångar		190 703 173	191 750 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 325
Övriga fordringar	10	725 959	901 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 761	60 564
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>762 720</u>	<u>984 690</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 423	6 448
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>9 423</u>	<u>6 448</u>
Summa omsättningstillgångar		772 143	991 138
Summa tillgångar		191 475 316	192 741 138

AB

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 070 000	144 070 000
Fond för yttre underhåll		31 170	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>144 101 170</u>	<u>144 070 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		53 749	0
Årets resultat		715 175	84 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>768 924</u>	<u>84 919</u>
Summa eget kapital		144 870 094	144 154 919
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	45 080 000	46 180 000
Summa långfristiga skulder		<u>45 080 000</u>	<u>46 180 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 100 000	1 500 000
Leverantörsskulder		17 624	89 414
Skatteskulder		6 564	0
Övriga skulder	12	50	518 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 984	298 560
Summa kortfristiga skulder		<u>1 525 222</u>	<u>2 406 219</u>
Summa eget kapital och skulder		191 475 316	192 741 138

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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 de senaste 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.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 684 136	671 034
Hyror parkering	411 600	102 900
Vattenavgifter	78 702	19 828
Telefoni, bredband, TV	129 360	32 340
Övriga intäkter	16 199	7 200
Brutto	3 319 997	833 302
Summa nettoomsättning	<u>3 319 997</u>	<u>833 302</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	120 664	30 000
Reparationer, löpande underhåll	27 154	8 442
Elavgifter	118 625	27 797
Uppvärmning	299 108	133 671
Vatten och avlopp	110 430	34 553
Renhållning	51 071	18 964
Försäkringar	18 999	3 779
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 000	17 500
IT-kommunikation & TV	127 730	31 845
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 250	0
Summa driftskostnader	<u>970 031</u>	<u>306 551</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Inköp ventilationsfilter	28 584	0
Summa periodiskt underhåll	<u>28 584</u>	<u>0</u>

12

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	316 273
Förbrukningsinventarier	12 519	0
Kontorsmaterial	99	0
Kommunikation	5 125	828
Porto	195	0
Revision	9 750	3 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 000	16 250
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Övriga externa kostnader	6 119	1 530
Summa övriga externa kostnader	99 707	337 881

Not 6 Personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	37 725	3 750
Sociala kostnader	11 557	1 178
Summa arvoden, personalkostnader	49 282	4 928

Not 7 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 475	387
Övriga ränteintäkter	77	0
Summa finansiella intäkter	1 552	387

A

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 619 256	0
Omklassificering	0	125 619 256
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 619 256	125 619 256
Årets avskrivningar	-1 046 827	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 827	0
Utgående planenligt värde	<u>124 572 429</u>	<u>125 619 256</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 130 744	0
Omklassificering	0	66 130 744
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	66 130 744	66 130 744
 Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>190 703 173</u>	<u>191 750 000</u>
 Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	70 625 000	0
Taxeringsvärde mark	25 000 000	12 400 000
	<hr/>	<hr/>
	95 625 000	12 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 000 000	0
Lokaler	2 625 000	0
Industri	0	12 400 000
	<hr/>	<hr/>
	95 625 000	12 400 000

AS

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	47 680 000	47 680 000
Summa ställda säkerheter	47 680 000	47 680 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna vattenavgifter	33 697	0
Övriga fordringar	9 556	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	682 706	901 801
Summa övriga kortfristiga fordringar	725 959	901 801

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,091	2019-11-25	14 993 000
Swedbank Hypotek	0,85	2017-12-21	15 593 000
Swedbank Hypotek	1,04	2018-12-20	15 594 000
Summa:			46 180 000
Avgår kortfristig del			-1 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			45 080 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			40 680 000

AB


Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld entreprenör	0	518 245
Skulder till MBF	50	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>50</u>	<u>518 245</u>

Uppsala 2017-04-04

Nastasha Mattsson
Ordförande

Filip Ledin
Ledamot





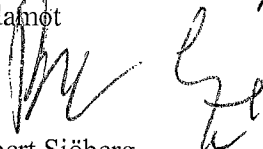
Karl-Johan Grundström
Ledamot



Jan Åhlander
Ledamot



Robert Sjöberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18.

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åriket 3:1
organisationsnummer 769626-9625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åriket 3:1 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äriket 3:1 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 tryggsätt.

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 2017-04-18

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor