



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Åriket 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åriket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Åriket 1 & 2. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar innergård och garage.

Styrelsen

Mario Baban	Ledamot
Mats Ingvar Ferby	Ledamot
Monalill Kristina Lundqvist	Ledamot
Christina Linnea Lovisa Westerberg	Ledamot
Alf Bertil Wikander	Ledamot
Anna Maria Guittet	Suppleant
Per Ragnar Fredrik Mårdh	Suppleant
Eira Anneli Karolina Siven	Suppleant
KPMG AB	Revisor
Lars Mattias Eklöf	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Monica Carlsson

Eva Noaksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18. Extra stämma med anledning av reviderade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsängen 27:4	2014	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

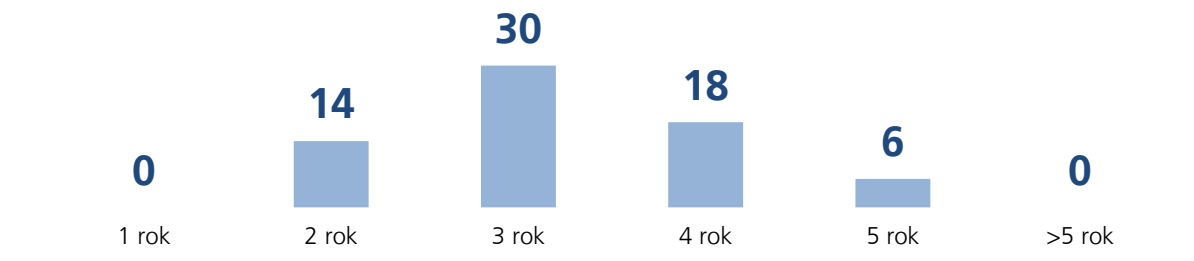
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 149 m², varav 5 830 m² utgör lägenhetsyta och 2 319 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uppsala kommunala förskola	631 m ²	2024-07-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av soprumsgolv	2018	
Förstärkning av dörrar i källare	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av cykelställ	2017	När ekonomin tillåter
Stampsolning	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
BB gruppen lås & säkerhetscenter	Löpande
Uppsala vatten & avlopp	Löpande
Returpapperscentralen	Löpande
Telia	Löpande
Minol	Löpande
Vattenfall El	Löpande
Skellefteå kraft	Löpande
Uppsala kommunala förskola	2023 09 30
JM 5 års garanti	2019 11 01
Cibe Varuhiss	2019 11 03
KONE Hiss och Garageport	2022 05 12
KTC	Löpande
SBC	Löpande
Jobero Fastighetstjänst	2019 12 01

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Åriket 1 Uppsala bildades först 2012-01-01 av JM AB och övertogs till fullo av föreningen 2016-01-01.

Brf Åriket 1 ligger i Kungsängen i centrala Uppsala med gångavstånd till Uppsala Centrum med dess utbud av affärer och annan service samt Resecentrum med tät kollektivtrafik både norr- och söderut.

Det centrala läget ger närheten till Fyrisån och dess omgivningar, möjlighet till sköna promenader och annan motion i fin natur. Även Anna Petrus Park som i söder gränsar till Åriket 1, med Parc Coure och annan utrustning, bidrar till en trevlig atmosfär i omgivningen. Lägenheterna består av 2-5 rum & kök med öppna planlösningar. Lägenheterna är ljusa och luftiga, de flesta har två balkonger.

En trevlig och ljus innergård finns som delas med grannföreningen samt en avskild del som disponeras av förskolan.

Föreningen har en hemsida www.brfaqriket1.se, för medlemmarna, där information finns att hämta. Där läggs också aktuell information upp som berör de boende. Ett kontaktformulär finns också, för medlemmarna, där de lätt kan komma i kontakt med styrelsen. Medlemmarna kan även fylla i sin mailadress för att få viktig och aktuell information direkt i sin mailbox.

Remisser, skrivelser och utskick

Klagomål angående felaktigt utnyttjande av förskolans gård på kvällar och helger, har inkommit.

Nyheter och allmän information angående bostadsrättsföreningen läggs kontinuerligt upp på föreningens hemsida.

Ett så kallat "Referat" från icke sekretessbelagd information läggs upp på föreningens hemsida efter varje styrelsemöte samt sätts upp på informationstavlor i portuppgångarna.

En boendelista har upprättats, innehållande namn och kontaktuppgifter, över boende som givit sitt skriftliga tillstånd. Syftet är att snabbt få kontakt vid akuta händelser i och utanför lägenheterna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna planeras vara oförändrade under året.

Föreningens lån är uppdelat på fyra delar där ambitionen är att en del skrivs om per år. Under 2018 lades en av dessa lånedelar om på 3 års bindningstid med 1,00% ränta (tidigare 1,10%) Under 2019 kommer ytterligare en av dessa lånedelar att läggas om (ränta f.n. 1,85%)

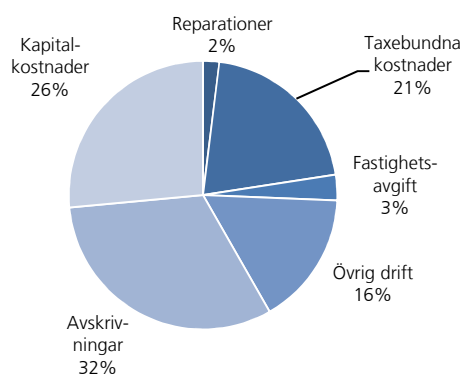
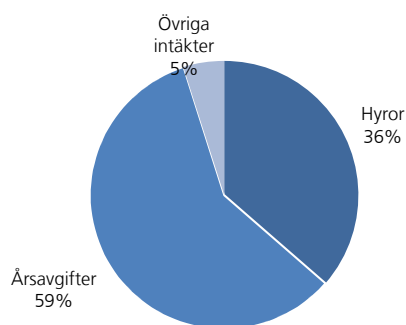
Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

Medel reserveras årligen för det planerade underhållet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 624 091	1 533 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 366 674	6 345 895
Finansiella intäkter	38	-451
Minskning kortfristiga fordringar	0	143 980
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 471
	6 366 712	6 499 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 106 652	1 993 019
Finansiella kostnader	1 328 607	1 591 704
Ökning av kortfristiga fordringar	62	0
Minskning av långfristiga skulder	2 250 000	2 825 000
Minskning av kortfristiga skulder	15 273	0
	5 700 595	6 409 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 290 209	1 624 091
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	666 118	90 171

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har uppdaterade/nya stadgar som tagits fram i samarbete med SBCs jurist.

Ett av föreningens lån har lagts om med 3 års bindningstid till 1,00% ränta från och med 2018-12-01. Tidigare ränta för denna lånedel var 1,10%.

BRF Åriket 1 har i bottenvåningen en väl fungerande kommunal förskola med vilken styrelsen har löpande kontakt. Under jul, nyår, trettonhelgen 2018/2019 låstes grinden in till förskolans gård. Detta för att undvika felaktigt utnyttjande av gården och därmed störningar för boende.

Föreningen har under året undersökt möjligheten att förbättra skalskyddet i fastigheten. Fire AB har anlits för brandtekniskt utlåtande för utrymningsmöjligheterna från bilgaraget ur ett helhetsperspektiv för Brf Åriket 1&2.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Moderna försäkringar till Protector via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Åriket 1&2 gjorde under året gemensam upphandling av nytt förvaltningsavtal för fastighet och gemensamhetsanläggning. Fastighetsförvaltare har i och med ovanstående bytts från Sommarro Fastighetsförvaltning till Jobero Fastighetsförvaltning f.o.m. 2019-01-01.

Besiktning av yttertak har utförts 18-10-26 av firma Tak och Fasadkonsult besiktningsman Oskar Mässing.

Filterbyten har utförts. Styrelsen delade ut filtren och medlemmarna ombesörjde själva filterbytet. Föreningen sparar därigenom en ansevärd summa pengar.

Golven i föreningens två soprum målades om och samtliga kärl rengjordes.

Föreningen har möblerat ett mötesrum i el-centralen Sägargatan 10C som är avsett för styrelsemöten etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	498	497	803
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 523	2 492	2 538	108
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 906	11 205	11 560	11 936
Elkostnad/m ² totalyta	33	30	23	33
Värmekostnad/m ² totalyta	60	51	50	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	13	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	195	172	198
Soliditet (%)	69	68	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 334	1 164	1 322	1 259
Nettoomsättning (tkr)	6 363	6 343	6 352	6 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 830 m² bostäder och 2 319 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	108 650 000	0	0	108 650 000
Upplåtelseavgifter	69 865 000	0	0	69 865 000
Fond för yttre underhåll	706 016	439 977	0	266 039
S:a bundet eget kapital	179 221 016	439 977	0	178 781 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 084 740	-439 977	1 163 622	2 361 095
Årets resultat	1 334 354	1 334 354	-1 163 622	1 163 622
S:a fritt eget kapital	4 419 094	894 377	0	3 524 717
S:a eget kapital	183 640 110	1 334 354	0	182 305 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 334 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 524 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-439 977
summa balanserat resultat	4 419 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 419 093
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 363 454	6 343 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 220	2 869
Summa rörelseintäkter		6 366 674	6 345 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 857 104	-1 568 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 021	-316 376
Personalkostnader	Not 6	-106 527	-108 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 597 098	-1 597 098
Summa rörelsekostnader		-3 703 750	-3 590 118
RÖRELSERESULTAT		2 662 924	2 755 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	-451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328 607	-1 591 704
Summa finansiella poster		-1 328 569	-1 592 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 334 354	1 163 622
ÅRETS RESULTAT		1 334 354	1 163 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	264 381 192	265 978 290
Summa materiella anläggningstillgångar	264 381 192	265 978 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	264 381 192	265 978 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 817 494	1 345 113
Summa kortfristiga fordringar	1 817 554	1 345 113
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	489 417	295 678
Summa kassa och bank	489 417	295 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 306 971	1 640 791
SUMMA TILLGÅNGAR	266 688 162	267 619 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 515 000	178 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	706 016	266 039
Summa bundet eget kapital		179 221 016	178 781 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 084 740	2 361 095
Årets resultat		1 334 354	1 163 622
Summa fritt eget kapital		4 419 094	3 524 717
SUMMA EGET KAPITAL		183 640 110	182 305 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	79 586 000	81 261 000
Summa långfristiga skulder		79 586 000	81 261 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 250 000	2 825 000
Leverantörsskulder		117 717	124 004
Skatteskulder		3 514	3 514
Övriga skulder		96 974	93 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	993 848	1 006 093
Summa kortfristiga skulder		3 462 052	4 052 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 688 162	267 619 081

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 737 580	3 737 580
Hyror lokaler momspliktiga	1 591 726	1 572 328
Hyror garage/parkering	200	0
Hyror garage	718 910	719 700
Hyror förråd	6 000	5 750
Kabel-TV intäkter	173 808	176 256
Varmvattenintäkter	107 203	112 205
Elintäkter	23 482	14 730
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	4 480
Öresutjämning	-5	-3
	6 363 454	6 343 026

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	3 220	2 869
	3 220	2 869

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	168 772	237 759
	Fastighetskötsel beställning	28 941	23 150
	Fastighetskötsel gård entreprenad	34 032	19 302
	Fastighetskötsel gård beställning	4 000	0
	Snöröjning/sandning	5 760	0
	Hissbesiktning	2 083	0
	Gemensamma utrymmen	4 700	6 632
	Sophantering	4 250	0
	Gård	4 156	4 193
	Serviceavtal	24 531	35 361
	Förbrukningsmateriel	18 857	16 491
	Brandskydd	9 800	0
		309 883	342 888
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	470	1 075
	Källare	0	1 335
	Entré/trapphus	1 147	20 005
	Lås	6 601	2 785
	VVS	9 840	8 946
	Ventilation	37 000	49 721
	Elinstallationer	0	25 566
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 585	0
	Hiss	22 320	23 730
	Tak	5 196	0
	Garage/parkering	1 556	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 029	2 719
		99 744	135 881
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	8 456	0
		8 456	0
	Taxebundna kostnader		
	El	270 915	245 992
	Värme	485 466	412 659
	Vatten	151 316	138 893
	Sophämtning/renhållning	126 480	79 979
		1 034 176	877 523
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 555	55 370
	Bredband	179 699	0
		248 254	55 370
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 590	156 590
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 857 104	1 568 253

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	461	1 784
	Tele- och datakommunikation	2 106	184 812
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	1	60
	Revisionsarvode extern revisor	17 157	18 383
	Föreningskostnader	11 282	13 467
	Styrelseomkostnader	805	0
	Studieverksamhet	0	190
	Förvaltningsarvode	89 724	86 491
	Administration	6 996	4 565
	Korttidsinventarier	2 039	0
	Konsultarvode	5 270	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 200
		143 021	316 376
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	21 527	23 390
		106 527	108 390
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 597 098	1 597 098
		1 597 098	1 597 098

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	270 776 000	270 776 000
	Utgående anskaffningsvärde	270 776 000	270 776 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 797 710	-3 200 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 597 098	-1 597 098
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 394 808	-4 797 710
	Planenligt restvärde vid årets slut	264 381 192	265 978 290
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 354 498	78 354 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 200 000	110 200 000
	Taxeringsvärde mark	36 459 000	36 459 000
		146 659 000	146 659 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	131 000 000
	Lokaler	15 659 000	15 659 000
		146 659 000	146 659 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	16 702	16 700
	Klientmedel hos SBC	1 800 792	1 328 413
		1 817 494	1 345 113
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	266 039	193 830
	Reservering enligt stadgar	439 977	193 830
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-121 621
	Vid årets slut	706 016	266 039

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,040 %	21 275 000	21 275 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,850 %	20 700 000	21 275 000	2019-12-01
Handelsbanken	2,440 %	19 800 000	20 675 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,000 %	20 061 000	20 861 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		81 836 000	84 086 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 250 000	-2 825 000	
		79 586 000	81 261 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 586 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	92 261 000	92 261 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-16 813
Arvoden	78 857	78 857
Sociala avgifter	24 083	24 083
Ränta	103 751	108 653
Avgifter och hyror	787 157	811 313
	993 848	1 006 093

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årsavgifterna planeras vara oförändrade under året.

Föreningens lån är uppdelat på fyra delar där ambitionen är att en del skrivs om per år. Under 2019 kommer en av dessa delar att läggas om.

Då det de senaste åren förekommit ett flertal stopp i avloppen med dyra åtgärder som följd har styrelsen beslutat att genomföra en stamspolning av hela fastigheten under våren 2019. Denna spolning kommer därefter att genomföras regelbundet var femte år för att förebygga kostsamma stopp.

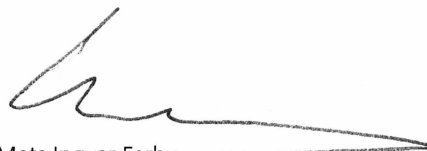
Styrelsen arbetar med att upprätta en underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 15 / 4 2019



Mario Baban
Ledamot



Mats Ingvar Ferby
Ledamot



Monalill Kristina Lundqvist
Ledamot



Christina Linnea Lovisa Westerberg
Ledamot



Alf Bertil Wikander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019
KPMG



Lars Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 1, org. nr 769624-2473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 1 för år 2018.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 1 för år 2018 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 revisionsssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala den 17 april 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor