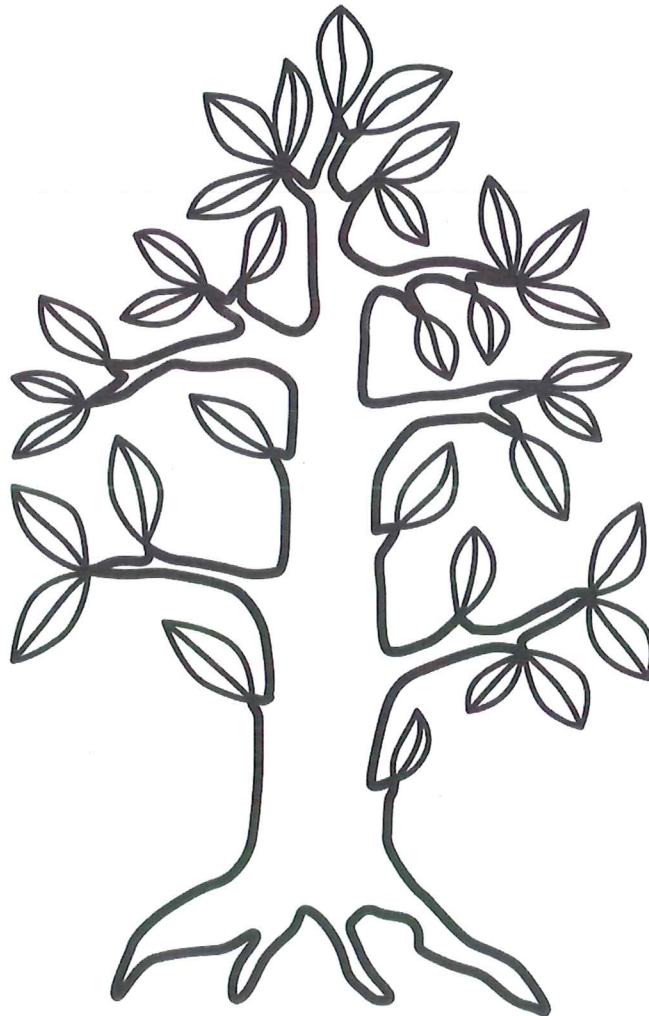

Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RB BRF Enköpingshus 4
Org nr: 717000-1684



Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Brf Enköpingshus nr 4

Datum tisdagen den 16 januari 2018
Tid 19:00
Plats ”Gamla Pannrummet”

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen.
 - 1) Uppdatering av föreningens stadgar pga. lagändringar.
Andra omröstning om antagande av nya stadgar. En första omröstning ägde rum på ordinarie årsstämma den 18 januari 2017, vilket resulterade i att stadgarna antogs. Denna andra omröstning kräver kvalificerad majoritet (d.v.s. 2/3 av röstberättigade) för genomförande av stadgebyte.
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-09-01 till 2017-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 156 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Saknt Illian 15:2 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är S:t Olofsgatan i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Osséen försäkringsförmedling.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rok				Summa
3	15	9				27
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:4		Antal garage:0		Antal P-platser:10

Total bostadsarea: 1 259 m²

Total lokalarea: 96 m²

Årets taxeringsvärde 11 588 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 588 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hans Ohlsson	Fastighetsskötsel och lokalvård
Bredbandsbolaget	Kabel-TV

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2002 och visar ett underhållsbehov på 95 tkr per år. En ny underhållsplan håller på att tas fram. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 95 tkr. Planerat underhåll för år 2017/2018 är byte av belysning i källaren till någon form av grundbelysning som tänds upp av rörelse. Detta går i linje med föreningens systematiska brandskyddsarbete.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ståldörr, källare	45

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	
Daniel Svegmar	Ordförande	Stämman	
Ann Nyman	Sekreterare	Stämman	
Carolina Roberg	Vice ordförande / kassör	Stämman	
Helena Junttila	Ledamot	Riksbyggen	fr o m 2017-09-01
Josef Mård	Ledamot	Riksbyggen	t o m 2017-08-31

Styrelsesuppleanter	Kommentar
Jonas Eriksson	Stämman
Henrik Reidemar	Stämman
Elin Bergvall	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Deloitte AB	Extern revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	847 707	851 000	851 000	848 000	834 000
Resultat efter finansiella poster*	45 189	38 000	108 000	-82 000	-17 000
Årets resultat	45 189	38 000	108 000	-82 000	-17 000
Balansomslutning	3 116 814	2 979 000	3 246 000	3 251 000	3 270 000
Soliditet %*	36	31	31	28	31
Likviditet %	333	422	512	288	376
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	612	612	611	600
Lån, kr/m ²	1 294	1 306	1 540	1 552	1 565

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 000	918 421	86 277	38 058
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			38 058	-38 058
Reservering underhållsfond		95 000	-95 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 475	45 475	
Årets resultat				45 189
Vid årets slut	22 000	967 946	74 810	45 189

Resultatdisposition

Balanserat resultat	124 335
Årets resultat	45 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-95 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 475
Summa	119 999

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	847 707	851 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 220	356
Summa rörelseintäkter		859 928	851 736
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-594 251	-584 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 017	-57 880
Personalkostnader	Not 6	-28 048	-27 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-110 876	-110 876
Summa rörelsekostnader		-788 192	-780 454
RÖRELSERESULTAT		71 736	71 282
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 104
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 242	138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 009	312
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-29 798	-34 778
Summa finansiella poster		-26 547	-33 224
Resultat efter finansiella poster		45 189	38 058
Resultat före skatt		45 189	38 058
Årets resultat		45 189	38 058

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 175 611	2 286 487
Summa materiella anläggningstillgångar		2 175 611	2 286 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 500	13 500
Summa anläggningstillgångar		2 189 111	2 299 987
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		164	0
Summa Lager och pågående arbeten		164	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 546	20
Övriga fordringar	Not 14	92 681	48 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	10 974	9 724
Summa kortfristiga fordringar		107 201	58 352
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	820 339	620 370
Summa kassa och bank		820 339	620 370
Summa omsättningstillgångar		927 704	678 722
SUMMA TILLGÅNGAR		3 116 814	2 978 709

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 000	22 000	
Fond för yttre underhåll	1 013 421	918 421	
Summa bundet eget kapital	1 035 421	940 421	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	29 335	86 277	
Årets resultat	45 189	38 058	
Summa fritt eget kapital	74 524	124 335	
Summa eget kapital	1 109 945	1 064 756	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 727 906	1 753 252
Summa långfristiga skulder		1 727 906	1 753 252
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 403	15 449
Övriga skulder		63 747	28 563
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 931	15 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	165 882	101 415
Summa kortfristiga skulder		278 963	160 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 116 814	2 978 709	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Ombyggnader	Linjär	35	2038
Standardförbättringar	Linjär	14	2017
Säkerhetsdörrar	Linjär	25	2032
Fönster	Linjär	40	2053

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	767 579	769 848
Hyror, lokaler	64 717	64 717
Hyror, p-platser	15 412	16 816
Summa nettoomsättning	847 707	851 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga ersättningar	1 120	0
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	10 923	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 220	356

g

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-45 475	-64 056
Reparationer	-9 226	-18 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 060	-37 060
Försäkringspremier	-11 751	-10 696
Kabel- och digital-TV	-32 645	-30 455
Återbäring från Riksbyggen	600	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-725	0
Snö- och halkbekämpning	-11 005	-10 624
Förbrukningsinventarier och programvara"	-5 272	-4 731
Fordons- och maskinkostnader	0	-543
Vatten	-87 545	-73 634
Fastighetsel	-31 609	-28 563
Uppvärmning	-211 174	-208 823
Sophantering och återvinning	-24 485	-23 510
Förvaltningsarvode drift	-86 879	-73 636
Summa driftkostnader	-594 251	-584 100

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-42 615	-41 555
Arvode, yrkesrevisorer	-7 088	-8 700
Övriga förvaltningskostnader	-600	-3 400
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	0	-1 750
Medlems- och föreningsavgifter	-2 025	-2 025
Summa övriga externa kostnader	-55 017	-57 880

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Sammanträdesarvoden	-21 000	-21 000
Summa personalkostnader	-21 000	-21 000
Sociala kostnader	-7 048	-6 598
	-7 048	-6 598

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-47 773	-47 773
Avskrivning Byggnadsinventarier	-21 667	-21 667
Avskrivning Markanläggningar	-17 285	-17 285
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 151	-24 151
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-110 876	-110 876

8

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	138
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 242	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 242	138

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 876	72
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Övriga ränteintäkter	133	226
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 009	312

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-29 798	0
Övriga räntekostnader	0	-34 778
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-29 798	-34 778

g

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	391 953	391 953
Mark	67 800	67 800
Standardförbättringar	3 238 764	3 238 764
Summa anskaffningsvärden	3 698 517	3 698 517

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-391 953	-391 953
Standardförbättringar	-1 020 077	-909 201
Summa	-1 412 030	-1 301 154
Årets avskrivning standardförbättringar	-110 876	-110 876
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 522 906	- 1 412 030

Restvärde enligt plan vid årets slut	2 175 611	2 286 487
Varav		
Mark	67 800	67 800
Standardförbättringar	2 107 811	2 218 687

Taxeringsvärden

Byggnader	8 026 000	7 662 000
Mark	3 562 000	3 231 000
Totalt taxeringsvärde	11 588 000	10 893 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	13 500	13 500
Summa andra långfristiga fordringar	13 500	13 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	46	20
Kundfordringar	3 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 546	20

Not 14 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	81 130	37 190
Skattekonto	1 051	918
Övriga kortfristiga fordringar	10 500	10 500
Summa övriga fordringar	92 681	48 608

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 067	-77
Förutbetalda försäkringspremier	3 623	3 623
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 586	3 481
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 698	2 697
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 974	9 724

Not 16 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	186	3 041
Bankmedel	400 732	400 000
Transaktionskonto	419 420	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	217 329
Summa kassa och bank	820 339	620 370

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	1 751 837	1 768 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 931	-15 273
Långfristig skuld vid årets slut	1 727 906	1 753 252

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2017-10-04	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2018-10-30	244 763,00	5 660,00	239 103,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2018-10-30	523 762	11 028,00	512 734,00
Summa			1 768 525,00	16 688,00	1 751 837,00

Not 18 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Lån under betalning	-4 616	0
Medlemmarnas reparationsfonder	25 825	28 713
Skuld sociala avgifter och skatter	12 898	-450
Avräkning hyror och avgifter	240	300
Avräkning lön	29 400	0
Summa övriga skulder	63 747	28 563

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	4 549	5 802
Upplupna elkostnader	2 491	2 382
Upplupna värmekostnader	11 559	11 687
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 631	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 652	72 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 882	101 415

Ställda säkerheter
Företagsinteckning

2 900 100 2 900 100

gr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att göra underhåll gällande byte av belysning i källaren till någon form av grundbelysning som tänds upp av rörelse. Detta går i linje med föreningens systematiska brandskyddsarbete



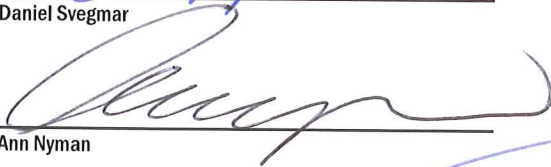
Styrelsens underskrifter

2017-11-02

Ort och datum



Daniel Svegmar



Ann Nyman



Carolina Roberg

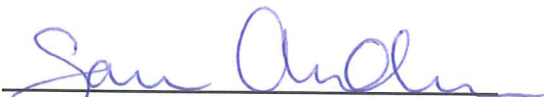


Helena Junttila

Vår revisionsberättelse har lämnats

7/12-2017

Ort och datum



Deloitte AB

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 4
organisationsnummer 717000-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Enköpingshus 4 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 augusti 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 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 RB BRF Enköpingshus 4 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 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 försummelse 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.

Östersund den 7 december 2017

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor