

Årsredovisning

för

Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2019

D.V



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

v.p

Kontaktuppgift till styrelsen
info@fribiljetten.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fribiljetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Föreningens bildades 2011-05-31 och registrerades hos Bolagsverket 2011-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-07 och dess nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06.

Föreningens säte: Stockholms Län, Solna Kommun

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 4, Solna Kommun. Föreningens gatuadresser är Evenemangsgatan 16, 18 och 20, 169 56 Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Klas Evensen	Ordförande	2020
Ola Höckerbo	Ledamot/vicevärd	2020
Pierre Efrem	Ledamot	2020
Fredrik Nilsson	Ledamot	2020
Sebastian Östberg	Ledamot	2020
Anders Lee	Suppleant	2020
Amir Mulahasani	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision i Sverige AB

bjp

SJ

Valberedning

Kristin Efrem – sammankallande
Dimitrios Pilpilidis
Robin Beimark

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Cemi AB har svarat för fastighetsskötseln.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalarenan 4 har en tomtareal om 1 498 kvm. Marken innehas med äganderätt. Uppföring av föreningens byggnader startades år 2012 och inflyttning påbörjades andra kvartalet 2014. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av ett flerbostadshus med totalt 143 stycken lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 8 331 kvm. Till föreningen hör även 2 uthyrningsbara lokaler med total yta på 280 kvm.

Lägenhetsfördelning

3 stycken 1 rum och kök
85 stycken 2 rum och kök
52 stycken 3 rum och kök
1 stycken 3,5 rum och kök
2 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-23. 16 medlemmar var närvarande och 13 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har omförhandlat föreningens samtliga lån med klart förbättrade villkor.

Styrelsen har drivit tre antal ärenden hos hyresnämnden med anledning av otillåten andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under året besökt flera mässor för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har deltagit på utbildningar och seminarier hos Fastighetsägarna där vi är medlemmar.

Styrelsen har genomfört regelbundna samverkansmöten tillsammans med de andra bostadsrättsföreningarna på Evenemangsgatan.

Styrelsen har genomfört 5-årsbesiktning med tillhörande möten med PEAB för att upprätta åtgärdsplan av brister.

Styrelsen har förbättrat inre säkerhet och skalskyddet för fastigheten.

Styrelsen har låtit måla dörrarna på plan 1 och 4.

Styrelsen har uppgraderat mjukvara för värme och ventilationssystem.

Styrelsen har omförhandlat hyresavtalet med Solna Dental.

Styrelsen har förbättrat snörasskydden på fastigheten.

Styrelsen har underhållit cykelrum inkl rensning av gamla och avvarade cyklar.

En av föreningens hyresgäster har försatts i konkurs. Styrelsen har haft flera förhandlingar med konkursförvaltaren och eventuella nya hyresgäster.

Renspolning av samtliga avlopp i vår fastighet har genomförts.

Underhåll och underhållsplan

En underhållsplan enligt gällande regelverk togs fram hösten 2017 och följs löpande. Det görs avsättningar till underhållsfond enligt den.

n.p

ST

Utfört underhåll

Inget underhåll enligt underhållsplan har utförts då vår 5-årsgaranti fortfarande gäller.

Framtida underhåll

Kommer utföras enligt underhållsplan och kan komma att uppdateras med tiden.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 210 (207) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 15 (23) stycken överlåtelser under 2019.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Avgifterna sänktes med 10% från 2020-01-01.

n.k

SS

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	537	547	643	750	751
Nettoomsättning	6 017	5 903	6 758	7 332	7 439
Resultat efter finansiella poster	-1 163	-1 151	-717	412	542
Totalt eget kapital	329 873	331 036	332 187	332 904	332 492
Balansomslutning	405 376	406 671	408 071	409 295	416 692
Soliditet	81,4%	81,4%	81,4%	81,3%	79,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	400 413	402 970	405 528	408 085	410 643
Taxeringsvärde, byggnader och mark	234 635	188 204	188 204	188 204	167 413
Taxeringsvärde, byggnader	159 544	132 659	132 659	132 659	123 503
Låneskuld	73 870	74 107	74 378	74 750	81 250
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 579	8 606	8 638	8 681	9 436
Belåningsgrad	31%	39%	40%	40%	49%
Amortering under året	237	271	372	6 500	0
Likvida medel	4 406	3 271	2 128	882	4 123
Likviditet	261%	206%	216%	59%	184%
Kassaflöde, kr/kvm	190	163	214	345	360
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	62	62	62	29	29

Bostadsyta: 8 331 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 280 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

DP

5

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 599 000	90 351 000	1 031 000	-793 680	-1 150 972
Disp. enl. stämmobeslut avsättning till underhållsfond 2018			535 000	-535 000	
Årets resultat					-1 163 114
Belopp vid årets utgång	241 599 000	90 351 000	1 566 000	-2 479 652	-1 163 114

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 479 652
Årets resultat	-1 163 114
Summa	-3 642 766

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	535 000
Anspråktagande av underhållsfond	-242 153
Balanseras i ny räkning	-3 935 613
Summa	-3 642 766

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

b.p

SJ

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 016 994	5 903 115
Summa rörelseintäkter		6 016 994	5 903 115
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 339 627	-3 166 516
Övriga externa kostnader	4	-113 100	-74 795
Personalkostnader och arvoden	5	-278 449	-255 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 557 500	-2 557 500
Summa rörelsekostnader		-6 288 676	-6 054 002
Rörelseresultat		-271 682	-150 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 138	896
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-895 570	-1 000 981
Summa finansiella poster		-891 432	-1 000 085
Resultat efter finansiella poster		-1 163 114	-1 150 972
Årets resultat		-1 163 114	-1 150 972

p.k

ST

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	400 412 500	402 970 000
Summa materiella anläggningstillgångar		400 412 500	402 970 000

Summa anläggningstillgångar		400 412 500	402 970 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		180 937	79 428
Övriga fordringar	8	73	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	376 160	350 101
Summa kortfristiga fordringar		557 170	429 612

Kassa och bank

Kassa och bank	10	4 405 992	3 270 895
Summa kassa och bank		4 405 992	3 270 895
Summa omsättningstillgångar		4 963 162	3 700 507

SUMMA TILLGÅNGAR		405 375 662	406 670 507
-------------------------	--	--------------------	--------------------

b.p

50

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		241 599 000	241 599 000
Förlagsinsatser		90 351 000	90 351 000
Fond för yttre underhåll		1 566 000	1 031 000
Summa bundet eget kapital		333 516 000	332 981 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 479 652	-793 680
Årets resultat		-1 163 114	-1 150 972
Summa fritt eget kapital		-3 642 766	-1 944 652
Summa eget kapital		329 873 234	331 036 348

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	53 557 294	73 835 942
Summa långfristiga skulder		53 557 294	73 835 942

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	20 312 502	270 832
Leverantörsskulder		425 208	471 469
Skatteskulder		23 888	4 354
Övriga skulder	13	347 001	332 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	836 535	719 485
Summa kortfristiga skulder		21 945 134	1 798 217

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

405 375 662

406 670 507

12.9

5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år	linjär
---------------------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

D.p

Sf

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	4 471 654	4 554 213
Avgifter, el	432 261	407 858
Lokalhyror	586 000	572 981
Vatten, bostäder	203 955	198 074
Vatten, lokaler	20 642	4 560
Fastighetsskatt	76 350	52 040
Överlåtelseavgift	17 355	31 734
Pantförskrivningsavgift	15 225	17 206
Avgifter, andrahandsuthyrning	32 903	27 186
Övernattningslägenhet	42 900	36 300
Försäkringsersättningar	117 749	0
Övrigt	0	963
Summa	6 016 994	5 903 115

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	258 799	228 169
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	242 153	0
El	767 738	800 075
Uppvärmning	524 331	561 509
Vatten & avlopp	156 055	163 298
Avfallshantering	159 585	144 424
Fastighetsförsäkring	57 481	53 223
Digital-TV/Bredband/Telefoni	406 924	406 641
Fastighetsskötsel och städning	238 798	345 522
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	17 376	11 601
Fastighetsskatt	76 350	52 040
Förvaltningskostnader	138 932	139 971
Driftsuppföljning/elavläsning	51 056	43 923
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	21 496	2 859
Serviceavtal Brandskydd	108 226	72 094
Hissbesiktning	0	5 374
Besiktning/tillsyn	19 388	21 937
Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	37 846	54 238
Styrelse- och föreningsverksamhet	18 775	19 048
Medlemskap Fastighetsägarna	5 142	5 082
Övriga kostnader	33 176	35 488
Summa	3 339 627	3 166 516

V.p

5

Specificering av löpande underhåll

Material	5 510	10 633
Bostäder	9 594	7 526
Lokaler	0	74 228
Gemensamt utrymme	12 826	1 976
VA/sanitet	3 200	0
Ventilation	45 590	43 516
El	11 129	14 843
Hissar	12 734	0
Lås och larm	17 638	12 594
Fastighet utvändigt, dörrar och fasader	29 519	7 263
Fastighet utvändigt, tak	5 575	0
Markytor, gräsytor	7 688	1 919
Markytor, planteringar	2 144	0
Försäkringsskador	91 157	47 349
Övrigt	4 495	6 322
Summa	258 799	228 169

Specificering av periodiskt underhåll

Målning	21 766	0
Gemensamma utrymmen	67 038	0
Installationer	55 000	0
Stamspolning	98 349	0
Summa	242 153	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	19 750	14 500
Avgifter för juridiska åtgärder	80 795	51 808
Övriga kostnader	12 555	8 487
Summa	113 100	74 795

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	123 852	114 249
Sociala avgifter	50 448	47 944
Vicevärd förtroendevald	93 000	91 000
Valberedning	999	999
Administratör övernattningslägenhet	10 000	0
Övriga arvoden	150	999
Summa	278 449	255 191

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

VP

sf

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	895 538	1 000 966
Övriga räntekostnader	32	15
Summa	895 570	1 000 981

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 4, Solna Kommun. Värdeår: 2014.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Ingående avskrivningar	-10 230 000	-7 672 500
Årets avskrivningar	-2 557 500	-2 557 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 787 500	-10 230 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	106 300 000	106 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	106 300 000	106 300 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	400 412 500	402 970 000
Taxeringsvärden byggnader	159 544 000	132 659 000
Taxeringsvärden mark	75 091 000	55 545 000
Summa	234 635 000	188 204 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	73	83
Summa	73	83

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	19 645	18 190
Telia	33 776	33 776
Intäkt el, bostäder och lokaler	170 904	151 394
Intäkt vatten, bostäder	84 740	81 981
Snörenhållning	3 438	0
Övrigt	63 657	64 760
Summa	376 160	350 101

m.p

5

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	2 835 854	3 270 895
SBAB, placeringskonto	1 570 138	0
Summa	4 405 992	3 270 895

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,699 %	2020-11-25	20 177 086	135 416
Swedbank	0,401 %	2021-09-24	26 981 771	0
Swedbank	0,458 %	2022-09-23	26 710 939	135 416
Summa			73 869 796	270 832

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 53 557 294 (73 835 942) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 20 312 502 (270 832) kronor. På balansdagen utgör 270 832 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 236 978 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 72 515 636 (72 752 614) kronor.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	81 250 000	81 250 000
Summa	81 250 000	81 250 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner, kortfristiga	222 400	222 400
Redovisningskonto för moms	121 485	109 472
Personalens källskatt	2 325	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	791	0
Övriga kortfristiga skulder	0	205
Summa	347 001	332 077

Y.p

5

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	628 098	540 008
Revision	19 500	18 500
Räntekostnad	188 937	153 321
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	0	7 656
Summa	836 535	719 485

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2020-03-17



Klas Evensen
Ordförande



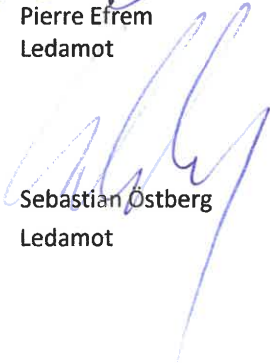
Ola Höckerbo
Ledamot



Pierre Efrem
Ledamot



Fredrik Nilsson
Ledamot



Sebastian Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26



Daniel Yousif
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fribiljetten, org.nr. 769623-3100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fribiljetten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mitt uttalande vill jag fästa uppmärksamhet på att jag inte var vald med namn vid stämman 2019, utan stämman beslutade att utse revisor hos BoRevision AB.

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

Mina 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 mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Y2p

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fribiljetten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

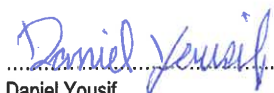
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 / 3 2020



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor