

Årsredovisning

för

Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Fribiljetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2015-11-26. Föreningens säte: Stockholms Län, Solna Kommun

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

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
Klas Evensen	Ordförande	2018
Ola Höckerbo	Ledamot/vicevärd	2018
Anders Lee	Ledamot	2018
Fredrik Nilsson	Ledamot	2018
Sebastian Östberg	Ledamot	2018
Andreas Gavran	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor
BoRevision i Sverige AB

Valberedning Madelene Sparring

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Nordstaden Stockholm AB har svarat för fastighetsskötsel.

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. Värdeåret 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 2017-05-18. 22 medlemmar var närvarande och 21 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Vi har under hösten 2017 installerat kameror i soprum och cykelrum med gemensam styrning av kameror och inpasseringssystem.
- Under hösten 2017 omförhandlade styrelsen ett av föreningens lån med förbättrade villkor.
- I entrén har installerats en digital entrétavla med sökfunktioner och informationsdel.
- Den 1 januari 2018 tog Cemi över vår fastighetsskötsel.
- Extra stämma för lagstadgade stadgeändringar i april 2018.
- Styrelsen har deltagit i fyra ärenden i Hyresnämnden.
- Styrelsen har besökt flera mässor arrangerade för bostadsrättsföreningar.
- Styrelsen har deltagit i seminarier hos Fastighetsägarna som vi är medlemmar i.
- Flera samverkansmöten har genomförts tillsammans med de fyra övriga bostadsrättsföreningarna: Stjärnkikaren, Stjärnhimlen, Säsongskortet och Pressläktaren på Evenemangsgatan.
- En dialog pågår med Peab i syfte att få fel och brister i allmänna utrymmen åtgärdade inom 5-års garantin.
- Vi har tecknat ett "Värmetrygg" avtal med Norrenergi.

Underhåll och underhållsplan

En underhållsplan arbetades fram i november 2017.



Utfört underhåll

- Underhåll av utemiljö på plan 2 och plan 4 samt vinterunderhåll plan 4 är upphandlat av Idrotts- och trädgårdsanläggningar.
- Golvet i vårt barnvagnsrum fick nytt ytskikt på garantin i december 2017.
- Underhåll av ventilations- och brandanläggning har utförts av Bravida.

Framtida underhåll

Kommer att utföras enligt framtagen underhållsplan som kommer att uppdateras med tid.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 206 stycken (200). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 22 stycken (21) överlåtelse under 2017, varav 3 stycken genom arv/gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Fr.om. 2017-01-01 har det införts faktisk debitering av varmvattenförbrukning i varje lägenhet, för att var och en ska stå för sin egen kostnad. Avgiften har därmed sänkts för alla lägenheter och varmvattenkostnaden kommer som en separat avi.

Avgifterna har per 2018-01-01 sänkts med 15 %.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	6 758	7 332	7 439	0	0
Årets resultat	-717	412	542	0	0
Totalt eget kapital	332 187	332 904	332 492	331 950	0
Balansomslutning	408 071	409 295	416 692	416 688	363 658
Soliditet	81,4%	81,3%	79,8%	79,7%	0,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	405 528	408 085	410 643	413 600	363 103
Taxeringsvärde byggnader och mark	188 204	188 204	167 413	102 910	49 200
Taxeringsvärde, byggnader	132 659	132 659	123 503	59 000	62 000
Årsavgift kr/kvm	643	750	751	-	-
Låneskuld	74 378	74 750	81 250	81 250	349 343
Låneskuld kr/kvm	8 638	8 681	9 436	9 436	40 569
Belåningsgrad	40%	40%	49%	79%	710%
Amortering under året	372	6 500	0	0	0
Likvida medel	2 128	882	4 123	1 045	545
Likviditet	216%	59%	184%	89%	4%
Kassaflöde kr/kvm	214	345	360	-	-
Avsättning underhållsfond kr/kvm	62	29	29	0	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning underhållsfond, kr/(kvm bostadsryta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 599 000	90 351 000	246 000	295 685	412 348
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				412 348	-412 348
Årets avsättning till underhållsfond			250 000	-250 000	
Årets resultat					-716 713
Belopp vid årets utgång	241 599 000	90 351 000	496 000	458 033	-716 713

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	458 033
Årets resultat	-716 713
Summa	-258 680

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	535 000
Balanseras i ny räkning	-793 680
Summa	-258 680

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 758 066	7 331 778
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 038
Summa rörelseintäkter		6 758 066	7 353 816
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 219 674	-2 801 453
Övriga externa kostnader	5	-136 368	-32 789
Personalkostnader och arvoden	6	-200 086	-82 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 557 500	-2 557 500
Summa rörelsekostnader		-6 113 628	-5 473 798
Rörelseresultat		644 438	1 880 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 361 151	-1 468 072
Summa finansiella poster		-1 361 151	-1 467 670
Resultat efter finansiella poster		-716 713	412 348
Årets resultat		-716 713	412 348

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	405 527 500	408 085 000
Summa materiella anläggningstillgångar		405 527 500	408 085 000

Summa anläggningstillgångar		405 527 500	408 085 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		80 217	86 185
Övriga fordringar	10	8 017	8 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	327 055	233 272
Summa kortfristiga fordringar		415 289	327 497

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 128 290	882 155
Summa kassa och bank		2 128 290	882 155
Summa omsättningstillgångar		2 543 579	1 209 652

SUMMA TILLGÅNGAR		408 071 079	409 294 652
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 599 000	241 599 000
Förlagsinsatser		90 351 000	90 351 000
Fond för yttre underhåll		496 000	246 000
Summa bundet eget kapital		332 446 000	332 196 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		458 033	295 685
Årets resultat		-716 713	412 348
Summa fritt eget kapital		-258 680	708 033
Summa eget kapital		332 187 320	332 904 033
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	74 106 774	74 343 752
Summa långfristiga skulder		74 106 774	74 343 752
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	270 832	406 248
Leverantörsskulder		367 620	390 921
Skatteskulder		12 308	56 060
Övriga skulder	15	348 907	240 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	777 318	952 908
Summa kortfristiga skulder		1 776 985	2 046 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 071 079	409 294 652

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, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

f

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	5 358 189	6 248 250
Avgifter, el	394 787	388 827
Lokalhyror	563 466	556 901
Vatten, bostäder	261 510	0
Vatten, lokaler	4 560	4 560
Fastighetsskatt	52 040	54 900
Överlåtelseavgift	22 322	16 605
Pantförskrivningsavgift	23 659	24 385
Avgifter, andrahandsuthyrning	38 951	20 352
Övernattningsslägenhet	38 205	15 300
Övrigt	377	1 698
	6 758 066	7 331 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning försäkringsskador	0	22 038
	0	22 038

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	272 223	182 575
El	720 727	671 437
Uppvärmning	558 637	651 437
Vatten & avlopp	174 105	161 656
Avfallshantering	147 780	140 052
Fastighetsförsäkring	49 728	48 128
Digital-TV/Bredband/Telefoni	393 891	133 892
Obligatorisk ventilationskontr OVK	75 000	0
Fastighetsskötsel och städning	357 264	487 843
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	0	7 949
Fastighetsskatt	52 040	52 040
Förvaltningskostnader	131 455	118 752
Driftsuppföljning/elavläsning	51 056	29 783
Underhållsplan	61 250	0
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	28 446	33 100
Serviceavtal	52 849	11 690
Hissbesiktning	5 876	4 090
Besiktning/tillsyn	2 320	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	46 144	40 978
Styrelse- och föreningsverksamhet	10 256	4 032

Medlemskap Fastighetsägarna	4 997	4 950
Övriga kostnader	23 630	17 069
	3 219 674	2 801 453

Specifikation av löpande underhåll

Material	3 480	12 589
Bostäder, bostäder VVS	3 400	25 224
Gemensamt utrymme, målning/tapetsering	106 117	0
VA/sanitet	850	0
Ventilation	50 800	60 865
El	62 716	17 279
Tele/TV/porttelefon	2 188	23 245
Lås och larm	11 248	6 964
Fastighet utvändigt, dörrar och fasader	20 680	30 788
Markytor, gräsytor	6 750	0
Övrigt	3 994	5 621
	272 223	182 575

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	46 750	18 500
Avgifter för juridiska åtgärder	74 526	0
Övriga kostnader	15 092	14 289
	136 368	32 789

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	112 000	51 918
Sociala avgifter	38 263	17 185
Vicevärd förtroendevald	44 800	0
Valberedning	1 998	0
Övriga arvoden	3 025	12 953
	200 086	82 056

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	0	402
	0	402

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 360 726	1 464 065
Övriga räntekostnader	425	4 007
	1 361 151	1 468 072

Not 9 Byggnader och mark

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Minskad anskaffningskostnad	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Ingående avskrivningar	-5 115 000	-2 557 500
Årets avskrivningar	-2 557 500	-2 557 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 672 500	-5 115 000
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	405 527 500	408 085 000
Taxeringsvärden byggnader	132 659 000	132 659 000
Taxeringsvärden mark	55 545 000	55 545 000
	188 204 000	188 204 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 017	14
Fordran Peab Bostad AB	0	8 026
	8 017	8 040

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	16 843	16 043
Telia	33 776	44 749

Serviceavtal	59 672	58 450
Intäkt el, bostäder och lokaler	121 622	111 862
Intäkt vatten, bostäder	87 093	0
Gästlägenhet	5 465	0
Övrigt	2 584	2 168
	327 055	233 272

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	2 128 290	882 155
	2 128 290	882 155

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, 2855309817	2,250	2017-10-02	0	27 083 333
Nordea, 39788798543	0,427	2018-10-02	26 981 771	0
Swedbank, 2855309833	1,010	2019-11-25	20 447 918	20 583 334
Swedbank, 2855309825	2,250	2019-10-01	26 947 917	27 083 333
Avgår kortfristig del			-270 832	-406 248
			74 106 774	74 343 752

Lån hos Swedbank har vid förfalldag 2017-10-02 omplacerats hos Nordea med villkor enligt ovan.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 023 446 kronor.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då det bedöms ge en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	81 250 000	81 250 000
	81 250 000	81 250 000

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Depositioner, kortfristiga	222 400	222 400
Redovisningskonto för moms	104 494	18 330
Personalens källskatt	14 048	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 965	0
	348 907	240 730

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	612 636	662 618
Revision	21 500	18 500
Räntekostnad	138 083	271 790
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	5 100	0
	777 319	952 908

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har 2018-01-01 sänkts med 15 %, vilket per årsbasis innebär minskade intäkter med ca 877 000 kronor.

Solna 2018-05-08



Klas Eyensen
Ordförande



Sebastian Östberg
Ledamot



Anders Lee
Ledamot



Ola Höckerbo
Ledamot



Fredrik Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-17



Pontus Stormsköld
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 2017/0101 – 2017/1231.

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 2017 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 för föreningen.

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 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.

Upplysning av säkrad betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 uppekattningar 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.

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 20170101 – 20171231 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 ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskapsåren. 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 17/5 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB