

Årsredovisning

för

Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2018

df



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 2018. 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 2018-05-23.

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	2019
Ola Höckerbo	Ledamot/vicevärd	2019
Anders Lee	Ledamot	2019
Fredrik Nilsson	Ledamot	2019
Sebastian Östberg	Ledamot	2019
Pierre Efram	Suppleant	2019
Amir Mulahasani	Suppleant	2019

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



Valberedning

Kristin Efrem
Allan Karami

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Cemi 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. 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 2018-05-23. 23 medlemmar var närvarande och 20 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån med klart förbättrade villkor.
- Den 1 januari 2018 tog Cemi över vår fastighetsskötsel.
- Extra stämma för lagstadgade stadgeändringar hölls i april 2018.
- Styrelsen har deltagit i 3 st ärenden hos hyresnämnden kring förbjuden andrahandsuthyrning.
- Styrelsen har besökt flera mässor för bostadsrättsföreningar.
- Styrelsen har deltagit på utbildningar och seminarier hos Fastighetsägarna där vi är medlemmar.
- Flera samverkansmöten har genomförts tillsammans med andra bostadsrättsföreningar på Evenemangsgatan.
- En ständig dialog med Peab pågår med syfte att få fel och brister i allmänna utrymmen åtgärdade inom 5-årsgarantin.
- Vi har renoverat styrelsens arbetsrum.
- Vi hade december månad 2018 avgiftsfritt.
- Genomfört en OVK och fått godkänt.
- Kontrakterat Idrott- och trädgårdsanläggningar till att sköta vår utemiljö.
- Styrelsen har tagit fram riktlinjer och styrdokument för efterlevnad av det nya GDPR-regelverket.

Underhåll och underhållsplan

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

120

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 207 stycken (206). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 23 stycken (22) överlåtelser under 2018 varav 2 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Avgifterna sänktes med 15 % per 2018-01-01 och december månad 2018 var avgiftsfri för föreningens medlemmar.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	547	643	750	751	-
Nettoomsättning	5 903	6 758	7 332	7 439	0
Resultat efter finansiella poster	-1 151	-717	412	542	0
Totalt eget kapital	331 036	332 187	332 904	332 492	331 950
Balansomslutning	406 671	408 071	409 295	416 692	416 688
Soliditet	81,4%	81,4%	81,3%	79,8%	79,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	402 970	405 528	408 085	410 643	413 600
Taxeringsvärde, byggnader och mark	188 204	188 204	188 204	167 413	102 910
Taxeringsvärde, byggnader	132 659	132 659	132 659	123 503	59 000
Låneskuld	74 107	74 378	74 750	81 250	81 250
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 606	8 638	8 681	9 436	9 436
Belåningsgrad	39%	40%	40%	49%	79%
Amortering under året	271	372	6 500	0	0
Likvida medel	3 271	2 128	882	4 123	1 045
Likviditet	206%	216%	59%	184%	89%
Kassaflöde, kr/kvm	163	214	345	360	-
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	62	62	29	29	0

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

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

Avsättning underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

ry

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 599 000	90 351 000	496 000	458 033	-716 713
Disp. enl. stämmobeslut				-716 713	716 713
Avsättning till underhållsfond			535 000	-535 000	
Årets resultat					-1 150 972
Belopp vid årets utgång	241 599 000	90 351 000	1 031 000	-793 680	-1 150 972

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-793 680
Årets resultat	-1 150 972
Summa	-1 944 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	535 000
Balanseras i ny räkning	-2 479 652
Summa	-1 944 652

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

ry

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 903 115	6 758 066
Summa rörelseintäkter		5 903 115	6 758 066
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 166 516	-3 219 674
Övriga externa kostnader	4	-74 795	-136 368
Personalkostnader och arvoden	5	-255 191	-200 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 557 500	-2 557 500
Summa rörelsekostnader		-6 054 002	-6 113 628
Rörelseresultat		-150 887	644 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		896	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 000 981	-1 361 151
Summa finansiella poster		-1 000 085	-1 361 151
Resultat efter finansiella poster		-1 150 972	-716 713
Årets resultat		-1 150 972	-716 713

ny

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	402 970 000	405 527 500
Summa materiella anläggningstillgångar		402 970 000	405 527 500
Summa anläggningstillgångar		402 970 000	405 527 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		79 428	80 217
Övriga fordringar	8	83	8 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	350 101	327 055
Summa kortfristiga fordringar		429 612	415 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 270 895	2 128 290
Summa kassa och bank		3 270 895	2 128 290
Summa omsättningstillgångar		3 700 507	2 543 579
SUMMA TILLGÅNGAR		406 670 507	408 071 079

v.p

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 031 000	496 000
Summa bundet eget kapital		332 981 000	332 446 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-793 680	458 033
Årets resultat		-1 150 972	-716 713
Summa fritt eget kapital		-1 944 652	-258 680
Summa eget kapital		331 036 348	332 187 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	73 835 942	74 106 774
Summa långfristiga skulder		73 835 942	74 106 774
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	270 832	270 832
Leverantörsskulder		471 469	367 620
Skatteskulder		4 354	12 308
Övriga skulder	13	331 872	348 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	719 485	777 318
Summa kortfristiga skulder		1 798 217	1 776 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 670 507	408 071 079

ny

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	4 554 213	5 358 189
Avgifter, el	407 858	394 787
Lokalhyror	572 981	563 466
Vatten, bostäder	198 074	261 510
Vatten, lokaler	4 560	4 560
Fastighetsskatt	52 040	52 040
Överlåtelseavgift	31 734	22 322
Pantförskrivningsavgift	17 206	23 659
Avgifter, andrahandsuthyrning	27 186	38 951
Övernattningsslägenhet	36 300	38 205
Övrigt	963	377
Summa	5 903 115	6 758 066

bj

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	228 169	272 223
El	800 075	720 727
Uppvärmning	561 509	558 637
Vatten & avlopp	163 298	174 105
Avfallshantering	144 424	147 780
Fastighetsförsäkring	53 223	49 728
Digital-TV/Bredband/Telefoni	406 641	393 891
Obligatorisk ventilationskontr OVK	0	75 000
Fastighetsskötsel och städning	345 522	357 264
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	11 601	0
Fastighetsskatt	52 040	52 040
Förvaltningskostnader	139 971	131 455
Driftsuppföljning/elavläsning	43 923	51 056
Underhållsplan	0	61 250
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	2 859	28 446
Serviceavtal Bravida	72 094	52 849
Hissbesiktning	5 374	5 876
Besiktning/tillsyn	21 937	2 320
Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	54 238	46 144
Styrelse- och föreningsverksamhet	19 048	10 256
Medlemskap Fastighetsägarna	5 082	4 997
Övriga kostnader	35 488	23 630
Summa	3 166 516	3 219 674

Specificering av löpande underhåll

Material	10 633	3 480
Bostäder, bostäder VVS	7 526	3 400
Gemensamt utrymme, målning/tapetsering	1 976	106 117
Lokaler	74 228	0
VA/sanitet	0	850
Ventilation	43 516	50 800
El	14 843	62 716
Tele/TV/porttelefon	0	2 188
Lås och larm	12 594	11 248
Fastighet utvändigt, dörrar och fasader	7 263	20 680
Markytor, gräsytor	1 919	6 750
Försäkringsskador	47 349	0
Övrigt	6 322	3 994
Summa	228 169	272 223

DP

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	14 500	46 750
Avgifter för juridiska åtgärder	51 808	74 526
Övriga kostnader	8 487	15 092
Summa	74 795	136 368

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	114 249	112 000
Sociala avgifter	47 944	38 263
Vicevärd förtroendevald	91 000	44 800
Valberedning	999	1 998
Övriga arvoden	999	3 025
Summa	255 191	200 086

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 000 966	1 360 726
Övriga räntekostnader	15	425
Summa	1 000 981	1 361 151

D.P

Not 7 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Minskad anskaffningskostnad		0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
Ingående avskrivningar	-7 672 500	-5 115 000
Årets avskrivningar	-2 557 500	-2 557 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 230 000	-7 672 500
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	402 970 000	405 527 500
Taxeringsvärden byggnader	132 659 000	132 659 000
Taxeringsvärden mark	55 545 000	55 545 000
Summa	188 204 000	188 204 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	83	8 017
Summa	83	8 017

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	18 190	16 843
Telia	33 776	33 776
Serviceavtal	0	59 672
Intäkt el, bostäder och lokaler	151 394	121 622
Intäkt vatten, bostäder	81 981	87 093
Gästlägenhet	0	5 465
Övrigt	64 760	2 584
Summa	350 101	327 055

02

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	3 270 895	2 128 290
Summa	3 270 895	2 128 290

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea, 3978 87 98543	0,427	2018-10-02	0	26 981 771
Nordea, 3978 88 59712	0,242	2019-10-02	26 981 771	0
Swedbank, 2855309833	1,010	2019-11-25	20 312 502	20 447 918
Swedbank, 2855309825	2,250	2019-10-01	26 812 501	26 947 917
Av: år kortfristiga del			-270 832	-270 832
Summa			73 835 942	74 106 774

Lån hos Nordea 39788798543 har vid förfalldag 2018-10-02 förlängts med 3 månaders rörlig ränta.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 752 614 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 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	81 250 000	81 250 000
Summa	81 250 000	81 250 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner, kortfristiga	222 400	222 400
Redovisningskonto för moms	109 472	104 494
Personalens källskatt	0	14 048
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	7 965
Summa	331 872	348 907

pe

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	540 008	612 636
Revision	18 500	21 500
Räntekostnad	153 321	138 083
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	7 656	5 100
Summa	719 485	777 319

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Årsavgifterna har 2019-01-01 sänkts med 10 %.

Solna 2019-04-24



Klas Evensen
Ordförande



Ola Höckerbo
Ledamot



Anders Lise
Ledamot



Fredrik Nilsson
Ledamot



Sebastian Ösberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03



Daniel Youcif
Daniel Youcif
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fribiljetten för år 2018.

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 2018 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 särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 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.

D.P

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 Brf Fribiljetten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarfrihet 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 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.

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 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.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mitt uttalande är jag inte med namn vald vid stämman 2018, utan stämman beslutade att utse revisor hos BoRevision AB.

Stockholm den 3 / 5 2019


.....
Daniel Youusif

BoRevision AB