

# Årsredovisning

för

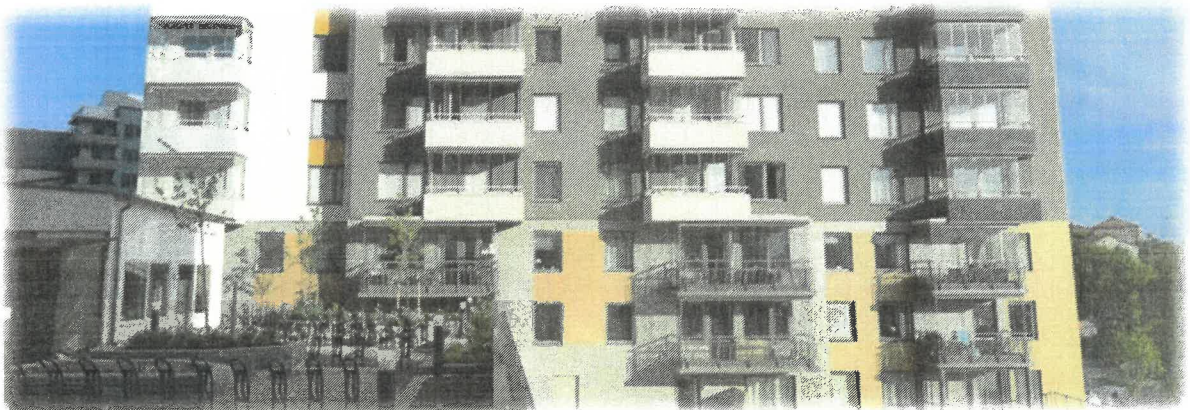
# Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2020

*mp*



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[info@fribiljetten.com](mailto:info@fribiljetten.com)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fribiljetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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.

<b>Föreningens styrelse</b>	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Klas Evensen	Ordförande	2021
Ola Höckerbo	Ledamot/vicevärd	2021
Pierre Efre	Ledamot	2021
Fredrik Nilsson	Ledamot	2021
Sebastian Östberg	Ledamot	2021 (avflyttad)
Anders Lee	Suppleant	2021
Therése Ressel	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

BoRevision i Sverige AB

#### **Valberedning**

Dimitrios Pilpidis



### **Förvaltning**

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

### **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 326 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 2020-05-19. 23 medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

- Styrelsen har fortsatt processen med 5-årsbesiktningen med tillhörande möten med PEAB.
- Styrelsen har haft tre möten med banken under året gällande föreningens långsiktiga ekonomiska planering.
- Styrelsen har omförhandlat föreningen lån med förbättrade villkor.
- OVK genomförd 2020.
- Installation av saknad avgasare för radiatorsystem våning 10-21.
- Sammanträde med Lantmäteriet rörande Gemensamhetsanläggning, GA.
- Ett ärende har varit uppe i Hyresnämnden där föreningen vann tvisten.
- Utfört brandtätningar allmänna utrymmen plan 1.
- Grekiska Grill & Bar övertog vår hyreslokal samt skulder.
- Tecknat 5-års avtal med Grekiska Arenastaden.
- Spolning, fräsning och filmning avlopp plan 1.
- Installation brytskydd till cykelrum.
- Stamrensning avlopp.

#### **Underhåll och underhållsplan**

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

#### **Utfört underhåll**

Utfört underhåll under 2020 med stöd av 5-årsgarantin.

#### **Framtida underhåll**

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

✓70

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 213 (210) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 30 (15) stycken överlåtelser under året varav 2 genom arv/gåva.

### 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

Årsavgifterna sänktes med 10 % under räkenskapsåret och december månad lämnades avgiftsfritt för medlemmarna. Avgifterna lämnas oförändrade på 2020 års nivå inför 2021.

*dy*

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	483	537	547	643	750
Nettoomsättning	5 081	6 017	5 903	6 758	7 332
Resultat efter finansiella poster	-1 529	-1 163	-1 151	-717	412
Resultat exklusive avskrivningar	1 029	1 394	1 407	1 841	2 970
Totalt eget kapital	328 345	329 873	331 036	332 187	332 904
Balansomslutning	403 363	405 376	406 671	408 071	409 295
Soliditet	81,4%	81,4%	81,4%	81,4%	81,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	397 855	400 413	402 970	405 528	408 085
Taxeringsvärde, byggnader och mark	234 635	234 635	188 204	188 204	188 204
Taxeringsvärde, byggnader	159 544	159 544	132 659	132 659	132 659
Låneskuld	73 599	73 870	74 107	74 378	74 750
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 547	8 579	8 606	8 638	8 681
Belåningsgrad	31%	31%	39%	40%	40%
Amortering under året	271	237	271	372	6 500
Likvida medel	5 066	4 406	3 271	2 128	882
Likviditet	326%	261%	206%	216%	59%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>137</b>	<b>190</b>	<b>163</b>	<b>214</b>	<b>345</b>
<b>Avsättning underhållsfond, kr/kvm</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>29</b>

**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)*

YF

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 599 000	90 351 000	1 566 000	-2 479 652	-1 163 114
Disp. enl. stämmobeslut				-1 163 114	1 163 114
Avsättning till underhållsfond 2019			535 000	-535 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-242 153	242 153	
Årets resultat					-1 528 536
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>241 599 000</b>	<b>90 351 000</b>	<b>1 858 847</b>	<b>-3 935 613</b>	<b>-1 528 536</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 935 613
Årets resultat	-1 528 536
<b>Summa</b>	<b>-5 464 149</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	535 000
lanspråktagande av underhållsfond	-153 317
Balanseras i ny räkning	-5 845 832
<b>Summa</b>	<b>-5 464 149</b>

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

2/2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 081 288	6 016 994
Övriga rörelseintäkter	3	155 182	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 236 470</b>	<b>6 016 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 292 804	-3 339 627
Övriga externa kostnader	5	-280 320	-113 100
Personalkostnader och arvoden	6	-273 306	-278 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 557 500	-2 557 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 403 930</b>	<b>-6 288 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 167 460</b>	<b>-271 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 234	4 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-366 310	-895 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-361 076</b>	<b>-891 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 528 536</b>	<b>-1 163 114</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 528 536</b>	<b>-1 163 114</b>

mp



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	397 855 000	400 412 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>397 855 000</b>	<b>400 412 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>397 855 000</b>	<b>400 412 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 189	180 937
Övriga fordringar	9	65	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	438 903	376 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442 157</b>	<b>557 170</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 065 537	4 405 992
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 065 537</b>	<b>4 405 992</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 507 694</b>	<b>4 963 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>403 362 694</b>	<b>405 375 662</b>

12/2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		241 599 000	241 599 000
Förlagsinsatser		90 351 000	90 351 000
Fond för yttre underhåll		1 858 847	1 566 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>333 808 847</b>	<b>333 516 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 935 613	-2 479 652
Årets resultat		-1 528 536	-1 163 114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 464 149</b>	<b>-3 642 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>328 344 698</b>	<b>329 873 234</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	46 346 361	53 557 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 346 361</b>	<b>53 557 294</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	27 252 603	20 312 502
Leverantörsskulder		388 812	425 208
Skatteskulder		6 368	23 888
Övriga skulder	14	316 044	347 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	707 808	836 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 671 635</b>	<b>21 945 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>403 362 694</b>	<b>405 375 662</b>

ok

## 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 692 135	4 471 654
El, bostäder & lokaler	331 126	432 261
Lokalhyror	786 525	586 000
Hysesrabatter, lokaler	-119 857	0
Vatten, bostäder	196 784	203 955
Vatten, lokaler	9 974	20 642
Fastighetsskatt	78 411	76 350
Överlåtelseavgift	30 653	17 355
Pantförskrivningsavgift	12 250	15 225
Avgifter, andrahandsuthyrning	19 721	32 903
Gästlägenhet	31 500	42 900
Avfall/återvinning	12 000	0
Försäkringsersättningar	0	117 749
Övrigt	66	0
<b>Summa</b>	<b>5 081 288</b>	<b>6 016 994</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning för juridiska kostnader (vunnen tvist)	155 182	0
<b>Summa</b>	<b>155 182</b>	<b>0</b>

12/

#### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	323 734	258 799
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	153 317	242 153
El	622 026	767 738
Uppvärmning	528 097	524 331
Vatten & avlopp	162 800	156 055
Avfallshantering	166 349	159 585
Fastighetsförsäkring	62 865	57 481
Digital-TV/Bredband/Telefoni	406 477	406 924
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	82 500	0
Fastighetsskötsel och städning	242 754	238 798
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	4 576	17 376
Fastighetsskatt	76 350	76 350
Förvaltningskostnader	140 782	138 932
Driftsuppföljning/elavläsning	60 619	51 056
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	18 770	21 496
Serviceavtal Brandskydd	149 466	108 226
Besiktning/tillsyn	1 312	19 388
Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	46 729	37 846
Styrelse- och föreningsverksamhet	5 133	18 775
Medlemskap Fastighetsägarna	5 184	5 142
Övriga kostnader	32 964	33 176
<b>Summa</b>	<b>3 292 804</b>	<b>3 339 627</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Material	16 549	5 510
Bostäder	4 056	9 594
Lokaler	26 459	0
Gemensamt utrymme	13 577	12 826
VA/sanitet	35 393	3 200
Ventilation	70 345	45 590
El	41 654	11 129
Värme	16 730	0
Hissar	25 132	12 734
Lås och larm	28 973	17 638
TV/Internet/Porttelefon	7 492	0
Fastighet utvändigt, dörrar och fasader	11 619	29 519
Fastighet utvändigt, tak	0	5 575
Markytor	910	7 688
Planteringar	19 104	2 144
Försäkringsskador	0	91 157
Övrigt	5 741	4 495
<b>Summa</b>	<b>323 734</b>	<b>258 799</b>

130

**Specificering av periodiskt underhåll**

Brytskydd	15 625	0
Målning	0	21 766
Gemensamma utrymmen	0	67 038
Ventilation	93 504	0
Förråd	44 188	0
Installationer	0	55 000
Stamspolning	0	98 349
<b>Summa</b>	<b>153 317</b>	<b>242 153</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionskostnad	19 000	19 750
Avgifter för juridiska åtgärder*	250 713	80 795
Övriga kostnader	10 607	12 555
<b>Summa</b>	<b>280 320</b>	<b>113 100</b>

\*Se delvis ersättning i not 3, Övriga rörelseintäkter.

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	141 902	123 852
Sociala avgifter	26 808	50 448
Vicevärd förtroendevald	94 596	93 000
Valberedning	0	999
Administratör övernattningslägenhet	10 000	10 000
Övriga arvoden	0	150
<b>Summa</b>	<b>273 306</b>	<b>278 449</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	366 304	895 538
Övriga räntekostnader	6	32
<b>Summa</b>	<b>366 310</b>	<b>895 570</b>

2/2

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	306 900 000	306 900 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>306 900 000</b>	<b>306 900 000</b>
Ingående avskrivningar	-12 787 500	-10 230 000
Årets avskrivningar	-2 557 500	-2 557 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 345 000</b>	<b>-12 787 500</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	106 300 000	106 300 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>106 300 000</b>	<b>106 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>397 855 000</b>	<b>400 412 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	159 544 000	159 544 000
Taxeringsvärden mark	75 091 000	75 091 000
<b>Summa</b>	<b>234 635 000</b>	<b>234 635 000</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	65	73
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>73</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	21 610	19 645
Telia	33 776	33 776
Upplupen intäkt el & vatten	180 537	255 644
Snörenhållning	0	3 438
Övrigt	47 798	63 657
Upplupen intäkt ersättning för juridiska kostnader	155 182	0
<b>Summa</b>	<b>438 903</b>	<b>376 160</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, transaktionskonto	3 197 318	2 835 854
SBAB, placeringskonto	1 868 219	1 570 138
<b>Summa</b>	<b>5 065 537</b>	<b>4 405 992</b>

10/10

#### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,401 %	2021-09-24	26 981 771	0
Swedbank	0,458 %	2022-09-23	26 575 523	135 416
Swedbank	0,469 %	2023-11-24	20 041 670	135 416
<b>Summa</b>			<b>73 598 964</b>	<b>270 832</b>

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 46 346 361 (53 557 294) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 27 252 603 (20 312 502) kronor. På balansdagen utgör 270 832 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 270 832 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 72 244 804 (72 515 636) kronor.

#### Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	81 250 000	81 250 000
<b>Summa</b>	<b>81 250 000</b>	<b>81 250 000</b>

#### Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner, kortfristiga	222 400	222 400
Redovisningskonto för moms	90 475	121 485
Personalens källskatt	2 365	2 325
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	804	791
<b>Summa</b>	<b>316 044</b>	<b>347 001</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	639 713	628 098
Revision	19 500	19 500
Räntekostnad	48 595	188 937
<b>Summa</b>	<b>707 808</b>	<b>836 535</b>

*ny*



**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2021- 04-09



Klas Evensen  
Ordförande



Ola Höckerbo  
Ledamot



Pierre Efram  
Ledamot



Fredrik Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Daniel Yousif  
Revisor Daniel Yousif  
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 2020.

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 2020 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

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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. Risker 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.

mb

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 trygghande 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.

Solna den 15/4 2021



Daniel Yousif  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB