

Årsredovisning
för
Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Fribiljetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-18 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-07. Föreningen äger fastigheten, Solna Nationalarenan 4, i Solna kommun. Fastigheten byggdes 2012-2014 och har tilldelats värdeår 2014. Marken innehavs med äganderätt.

Föreningens gatuadresser är Evenemangsgatan 16, 18 och 20, 169 56 Solna.

Fastigheten Solna Nationalarenan 4 har en tomtareal om 1498 kvm.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggningarna Solna Nationalarenan ga:3, Solna Nationalarenan ga:23 och Solna Nationalarenan ga:24. Dessa förvaltar grundläggning och gemensam gårdsyta samt att i framtiden inrätta ett reservkraftverk för att kunna producera el vid elkraftsavbrott.

Den totala byggnadsytan uppgår till 8 679 kvm varav 8 331 kvm utgör lägenhetsyta och 348 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 143 bostadslägenheter, alla är upplåtna med bostadsrätt. Därutöver har föreningen två uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2
2 rum och kök	85
3 rum och kök	54
<u>4 rum och kök</u>	<u>2</u>
Totalt	143 st

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende sina verksamhetslokaler.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig sakförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2075.

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga bokföringsmässiga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid ianspråktagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningarna görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln hanteras av föreningen.

Ekonomiska förvaltningen hanteras av PHM Redovisning AB (tid.Princip Redovisning AB)

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda underhållsarbeten

Installation av vattenfilter på radiatorsystem och mellan värmeväxlare	2024
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen	2024
Rengöring av samtliga värmeväxlare	2024
Installation av avgasare mellan värmeväxlare	2024
Spolning av avloppsstammar	2024
Byte av brandlarm	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd	2023
Nya entrédörrar mot Evenemangsgatan och arenan samt cykelrummet	2022
Nytt inpasseringssystem	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi och skapa långsiktigt hållbara förutsättningar.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av PHM Redovisning AB (tid.Princip Redovisning AB) enligt gällande avtal. Styrelsen har löpande följt upp föreningens ekonomi och hantering av obetalda avgifter har skett enligt ordinarie rutiner.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med frågor kopplade till finansiering och amortering. Beslut har fattats om extra amortering av föreningens lån i samband med omförhandling, i syfte att minska

föreningens räntekänslighet och långsiktiga skuldsättning.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Förvaltning och organisation

Under året har styrelsen fortsatt att själva ansvara för stora delar av fastighetsförvaltningen, inklusive tillsyn av teknikrum, brandskyddsarbete och löpande kontroller. Detta har bidragit till god kontroll över fastighetens skick samt kostnadseffektiv förvaltning.

Styrelsen har under året även genomfört konstituerande möte efter föreningsstämman och fastställt firmateckning samt attestordning.

Deltagande i fastighetsmässor av styrelserepresentanter.

Underhåll och teknisk förvaltning

Under 2025 har flera viktiga åtgärder och utredningar genomförts avseende fastighetens tekniska status:

- Fortsatt arbete med **fasadfrågan**, inklusive framtagande och utvärdering av offerter för kommande fasadreparation.
- Genomförd **brandrevision**, där vissa kompletterande åtgärder identifierats och planerats som installation av manometrar och justering av säkerhetsventiler på stigledningarna.
- Åtgärder och uppföljning av **ventilation**, inklusive behov av filterbyten och kommande service.
- Fortsatt arbete med **cykel- och soputrymmen**, inklusive förbättringar av funktion och säkerhet som byte av soprumsdörr samt ändrad upphängning och dörrstopp.
- Uppföljning av **kamerabevakning** och beslut om utbyte/komplettering av kameror i gemensamma utrymmen.
- Underhåll och utredning av **entrétavlor och porttelefoni**, inklusive beslut om uppgradering där befintlig utrustning inte längre fungerat tillfredsställande.
- Fortsatta åtgärder inom **värme- och ventilationssystem**, bland annat rengöring och optimering för att förbättra energieffektiviteten.
- Installation av brytskydd i **dörrar** till teknikutrymmen (förstärkt skalskydd).

Överlåtelse och andrahandsuthyrning

Styrelsen har under året behandlat inkomna ärenden gällande överlåtelse av bostadsrätter samt ansökningar om andrahandsuthyrning. Dessa har handlagts i enlighet med föreningens stadgar och gällande lagstiftning.

Försäkring

Föreningens försäkringsskydd har under året setts över. Styrelsen har fattat beslut om justeringar av försäkringslösningar i syfte att säkerställa ett ändamålsenligt skydd för fastigheten.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har 2025 präglats av ett fortsatt aktivt styrelsearbete med fokus på ekonomisk stabilitet, förberedelser för större framtida underhållsåtgärder samt löpande förbättringar av fastighetens tekniska funktion och säkerhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 209 och vid årets slut 209. 20 överlåtelse har skett under året och 32 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift enligt stadgarna. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren enligt stadgarna.

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2025-05-08 haft följande sammansättning.

Styrelsen

Anders Lee	Ledamot/Ordf
Bartosz Korzeniowski	Ledamot
Ola Höckerbo	Ledamot
Therese Ressel	Ledamot
Rickard Vestermark	Ledamot
Raul Valencia Lopez	Suppleant
Dimitrios Pilpilidis	Suppleant
Farahmand Ghaffarpour	Suppleant

Valberedning

Johan Pedersen

Till föreningens revisionsbyrå valdes Kungsbron Borevision:

William Lindström, revisor
Joakim Häll, suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 851	7 893	6 467	6 000
Resultat efter finansiella poster	-3 733	-1 316	-1 437	-1 903
Soliditet (%)	82,0	81,1	81,4	81,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	864	760	626	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 636	8 370	8 417	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 955	8 651	8 700	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	207	189	0
Räntekänslighet (%)	9,2	11,4	14,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	192	202	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,6	80,2	76,1	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalen är obligatoriska från år 2023, tidigare år är ej uträknade.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomiska ställning och skapa långsiktigt stabila förutsättningar för verksamheten. Resultatet påverkas bland annat av fortsatt höga kostnader kopplade till finansiering samt planerade åtgärder inför kommande underhåll.

Styrelsen har under året fattat beslut om åtgärder för att minska föreningens finansiella risker, bland annat genom extra amorteringar i samband med omförhandling av lån. Syftet har varit att minska skuldsättningen och räntekänsligheten över tid.

Under året har övergång till redovisning enligt K3-regelverket skett, vilket bedöms ge en mer rättvisande bild av föreningens långsiktiga ekonomi. Till följd får övergången till K3 med komponentindelning och ökad avskrivningskostnad en större redovisad förlust för 2025.

För att säkerställa föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden avser styrelsen att:

-fortsätta arbeta aktivt med föreningens låneportfölj och amorteringsnivåer,

-anpassa den ekonomiska planeringen enligt regelverkskrav enligt K3,

-följa upp och prioritera nödvändiga underhållsåtgärder med hänsyn till föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder, tillsammans med en fortsatt ansvarsfull ekonomisk förvaltning, skapar goda förutsättningar för föreningens framtida stabilitet.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	241 599	90 351	2 506	-10 448	-1 316	322 692
Disposition av föregående års resultat:			-10	-1 307	1 316	0
Årets resultat					-3 733	-3 733
Belopp vid årets utgång	241 599	90 351	2 496	-11 755	-3 733	318 958

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 754 299
årets förlust	-3 733 496
	-15 487 795

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 501 595
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-310 931
i ny räkning överföres	-17 678 459
	-15 487 795

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 851 222	7 892 555
Övriga rörelseintäkter	2	73 911	12 168
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 925 133	7 904 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 370 035	-3 909 431
Övriga externa kostnader	4	-330 835	-361 935
Personalkostnader	5	-902 912	-642 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 969 849	-2 555 600
Summa rörelsekostnader		-10 573 631	-7 469 221
Rörelseresultat		-1 648 498	435 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 297	218 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 199 294	-1 970 085
Summa finansiella poster		-2 084 998	-1 751 887
Resultat efter finansiella poster		-3 733 496	-1 316 386
Resultat före skatt		-3 733 496	-1 316 386
Årets resultat		-3 733 496	-1 316 386

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	382 659 091	387 628 940
Summa materiella anläggningstillgångar		382 659 091	387 628 940
Summa anläggningstillgångar		382 659 091	387 628 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 674 320	1 576 210
Övriga fordringar	8	866	2 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 006	18 596
Summa kortfristiga fordringar		1 822 192	1 597 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 413 475	8 477 003
Summa kassa och bank		4 413 475	8 477 003
Summa omsättningstillgångar		6 235 668	10 074 310
SUMMA TILLGÅNGAR		388 894 759	397 703 250

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		331 950 000	331 950 000
Förlagsinsatser		2 496 222	2 506 063
Summa bundet eget kapital		334 446 222	334 456 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 754 299	-10 447 754
Årets resultat		-3 733 496	-1 316 386
Summa fritt eget kapital		-15 487 795	-11 764 140
Summa eget kapital		318 958 427	322 691 923
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		45 500 011	46 041 675
Summa långfristiga skulder		45 500 011	46 041 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 769 275	26 033 859
Förskott från kunder		0	7 848
Leverantörsskulder		331 305	270 268
Skatteskulder		19 215	7 499
Övriga skulder		224 565	206 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 091 960	2 443 216
Summa kortfristiga skulder		24 436 320	28 969 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 894 759	397 703 250

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 648 498	435 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 969 849	2 555 600
Erhållen ränta		117 627	199 602
Erlagd ränta		-2 204 300	-2 003 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 234 677	1 187 325
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-98 110	-1 434 462
Förändring av kortfristiga fordringar		-130 107	259 543
Förändring av leverantörsskulder		61 037	-20 952
Förändring av kortfristiga skulder		675 222	1 503 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 742 720	1 494 478
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-5 806 248	-406 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 806 248	-406 248
Årets kassaflöde		-4 063 528	1 088 230
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 477 003	7 388 772
Likvida medel vid årets slut		4 413 475	8 477 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsetalen har inte räknats om.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

Ändrade redovisningsprinciper

K3 regelverkets regler gällande periodisering av kostnader har tillämpats varför vissa kostnader kan ha fler eller färre antal månader eller kvartal.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Komponenter	ÅR
Stomme & grund	109
Stamledning värme	69
Stamledning VA	49
Fönster	39
El	39
Fasad	29
Balkong	29
Yttertak	19
Hiss	19
Ventilation	9
VA - Högtryckspump	9

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 539 620	5 838 427
Hyror lokaler	1 211 930	1 130 858
Vatten	247 940	278 730
El	408 962	517 414
Övriga intäkter	80 518	81 105
Hyesrabatt	0	-67 500
Tvättstugeavgifter	15 350	15 500
Bortforsling av sopor (lokaler)	41 676	41 220
Övernattningslägenhet/Gästlägenhet	46 300	56 800
Försäkringsersättning	0	12 168
Övriga rörelseintäkter	63 348	0
Debiterad el lokaler	233 547	0
Debiterad vatten lokaler	35 942	0
	8 925 133	7 904 722

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband. El och varmvattenförbrukningen debiteras baserat på individuell konsumtion per lägenhet.

2025 särredovisas debiterad el och vatten avseende lokaler till skillnad mot föregående år då det ingick i redovisad intäkt av el och vatten.

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, trädgård och städning	200 889	138 929
Snöröjning och sandning	3 474	4 766
Elavgift	950 016	674 200
Reparation och Underhåll	544 032	840 976
Fjärrvärme	1 002 099	777 241
Vatten	376 084	198 174
Fastighetsskatt	112 220	92 240
Försäkringspremier	85 729	145 435
Bredband och kabel - tv	324 372	383 349
Renhållning & Återvinning	318 753	323 058
Övriga Driftkostnader	92 036	93 198
Stamspolning	0	118 094
Vattenskada/fuktmätning	114 501	48 633
Gemensamhetsanläggning GA:23	9 799	6 608
Mätningkostnader	53 191	64 532
Brandskydd	182 838	0
	4 370 033	3 909 433

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk Förvaltning	136 907	194 805
Revisionsarvode	57 870	2 625
Bankkostnader	8 122	8 618
Datakommunikation/Tele	23 655	28 457
Styrelse och Medlemsmöten	14 128	21 146
Övriga Externa kostnader	10 679	22 572
Advokat- och rättegångskostnader	0	7 200
Övriga förvaltningskostnader	79 474	76 511
	330 835	361 934

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden och andra ersättningar	348 300	158 499
Sociala kostnader	170 254	109 204
Arvode fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	294 000	286 500
Uttagsbeskattning	90 358	88 052
	902 912	642 255

På grund av ändrade redovisningsprinciper är utbetalt arvode och även beslutat arvode (upplupet ännu ej utbetalt) för 2025 kostnadsfört.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 198 997	1 969 121
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	266	-3
Dröjsmålsränta	31	967
	2 199 294	1 970 085

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	413 200 000	413 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 200 000	413 200 000
Ingående avskrivningar	-25 571 060	-23 015 460
Årets avskrivningar	-4 969 849	-2 555 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 540 909	-25 571 060
Utgående redovisat värde	382 659 091	387 628 940
Taxeringsvärden byggnader	230 400 000	214 200 000
Taxeringsvärden mark	74 822 000	82 024 000
	305 222 000	296 224 000

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts. Vilket inneburit ökad kostnad för avskrivningar jämfört med fg år.

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	866	2 500
	866	2 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek, ränta 2,231%,villkorsändring 2026-03-28	20 498 443	26 033 859
Swedbank Hypotek, ränta 3,520%,villkorsändring 2029-02-23	19 364 590	19 500 006
Swedbank Hypotek, ränta 2,360%,villkorsändring 2027-09-24	26 406 253	26 541 669
	66 269 286	72 075 534

Planenliga amorteringar för 2026 uppgår 406 248 kronor

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 250 000	81 250 000
	81 250 000	81 250 000

Årsredovisningen beslutades den 7 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Lee
Ordförande

Ola Höckerbo
Ledamot

Therése Ressel
Ledamot

Rickard Vestermark
Ledamot

Bartosz Korzeniowski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



769623-3100 Brf Fribiljetten för 20250101-20251231.pdf

(154735 byte)
SHA-512: 761f8a6acf6e43cfe3d059ee9990e0711583c
6034eb50236580e6271a4ff6ebd2421facd85be33ff439
93d2d074613074fe367ab26d0dfe028ad82c0f758a4d9

Underskrifter

2026-04-24 10:08:37 (CET)



Bartosz Korzeniowski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 12:33:14 (CET)



Ola Höckerbo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 17:04:53 (CET)



Rickard Vestermark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 17:55:19 (CET)



Therése Ressel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 13:01:56 (CET)



Wei-Hung Anders Lee

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 14:44:53 (CET)



William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Fribiljetten

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ff85b79802efb62fb2b891be54083803ee2226de687dfcc59b20ef878ae22bbd0ed3b3336033d494d1aa993065f40d01e6c96eb5263f239dc1df0181295a2e4f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fribiljetten finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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.

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tillsä till 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Fribiljetten 2025-12-31.pdf

(61761 byte)
SHA-512: 13ea01895304ed5ce3b549e0d4c422c35b84d
9b9630d2ce7eca34b85ec7d5c61ec4eb72ae1ba027c00a
c9fee2d9e495d0e7b741b8541d17c893cb80c57ceb717

Underskrifter

2026-04-27 14:43:58 (CET)



William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Fribiljetten

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
845cdf9e82e2a0b5e753ef68773fcd90689bed8c05e68853ce30973ecc73a444b3f548cfa5ad2053d28731cbee6b64c2e6d53157ebedcd1cd2a1ea80a8b0964



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.