

Årsredovisning

för

Brf Fribiljetten

769623-3100

Räkenskapsåret

2019

D.V



Innehållsförteckning

Sida

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 14 |

12,9

Kontaktuppgift till styrelsen
info@fribiljetten.com

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

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

Föreningens säte: Stockholms Län, Solna Kommun

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

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

Föreningens styrelse

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

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

Revisor

BoRevision i Sverige AB

bjp

SJ

Valberedning

Kristin Efrem – sammankallande
Dimitrios Pilpilidis
Robin Beimark

Förvaltning

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

Information om fastigheten

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

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

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har omförhandlat föreningens samtliga lån med klart förbättrade villkor.

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

Styrelsen har under året besökt flera mässor för bostadsrättsföreningar.

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

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

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

Styrelsen har förbättrat inre säkerhet och skalskyddet för fastigheten.

Styrelsen har låtit måla dörrarna på plan 1 och 4.

Styrelsen har uppgraderat mjukvara för värme och ventilationssystem.

Styrelsen har omförhandlat hyresavtalet med Solna Dental.

Styrelsen har förbättrat snörasskydden på fastigheten.

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

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

Renspolning av samtliga avlopp i vår fastighet har genomförts.

Underhåll och underhållsplan

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

n.p

ST

Utfört underhåll

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

Framtida underhåll

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

Medlemsinformation

Medlemsantalet

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

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

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

Årsavgifter

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

n.k

Flerårsöversikt

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

Bostadsyta: 8 331 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 280 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

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

DP

Förändringar i eget kapital

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

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

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

b.p

SJ

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

p.k

ST

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 400 412 500 | 402 970 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 400 412 500 | 402 970 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 400 412 500 | 402 970 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 180 937 | 79 428 |
| Övriga fordringar | 8 | 73 | 83 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 376 160 | 350 101 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 557 170 | 429 612 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 10 | 4 405 992 | 3 270 895 |
| Summa kassa och bank | | 4 405 992 | 3 270 895 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 963 162 | 3 700 507 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 405 375 662 | 406 670 507 |

b.p

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 1 566 000 | 1 031 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 333 516 000 | 332 981 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 479 652 | -793 680 |
| Årets resultat | | -1 163 114 | -1 150 972 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 642 766 | -1 944 652 |
| Summa eget kapital | | 329 873 234 | 331 036 348 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 53 557 294 | 73 835 942 |
| Summa långfristiga skulder | | 53 557 294 | 73 835 942 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 20 312 502 | 270 832 |
| Leverantörsskulder | | 425 208 | 471 469 |
| Skatteskulder | | 23 888 | 4 354 |
| Övriga skulder | 13 | 347 001 | 332 077 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 836 535 | 719 485 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 945 134 | 1 798 217 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 405 375 662 | 406 670 507 |

D.p

5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

D.p

SF

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

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

V.p

Specificering av löpande underhåll

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

Specificering av periodiskt underhåll

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

Not 4 Övriga externa kostnader

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

Not 5 Personalkostnader och arvoden

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

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

VP

5

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 7 Byggnader och mark

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

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

Not 8 Övriga fordringar

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

m.p

5

Not 10 Kassa och bank

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

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

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

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

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

Under räkenskapsåret har 236 978 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

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

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

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

Not 13 Övriga skulder

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

D.B

5

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Solna 2020-03-17



Klas Evensen
Ordförande



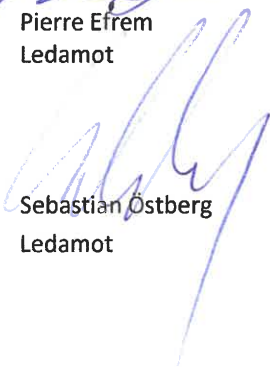
Ola Höckerbo
Ledamot



Pierre Efrem
Ledamot



Fredrik Nilsson
Ledamot



Sebastian Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26



Daniel Yousif
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Y2p

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

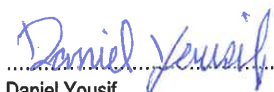
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/3 2020



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor