

# Årsredovisning

för

## Brf Freja 34

716421-1778

Räkenskapsåret

2018

GP JP  
GP R

Styrelsen för Brf Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-27.

Föreningens fastighet, Heimdall 15, består av 1 flerbostadshus. Fastigheten bebyggdes 1939. Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 946 kvm, varav 1 946 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
2 st 4 rum och kök  
1 st > 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.  
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 april 2018 haft följande sammansättning:

|                       |         |            |
|-----------------------|---------|------------|
| Svante Larsson        | Ledamot | Ordförande |
| Karl-Göran Pettersson | Ledamot |            |
| Bengt Owe Linnér      | Ledamot |            |
| Jia Jiang             | Ledamot |            |
| Åsa Bagge             | Ledamot |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Neveling  
Neveling Revision

Valberedning

Monica Bengtsson  
Gunilla Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

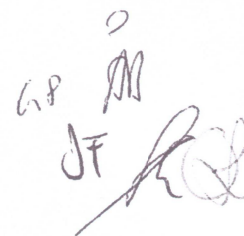
Ny leverantör av bredband till samtliga lägenheter: Bahnhof. Avgiften ingår tills vidare i årsavgiften.

Ny hemsida: [www.frejgatan34.se](http://www.frejgatan34.se)

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts.

| <u>Utfört underhåll</u>         | <u>År</u> | <u>Kommentar</u>  |
|---------------------------------|-----------|---|
| Förbättring undercentralen      | 2018      | Nytt expansionskärl med automatik   |
| Ombyggnad av hissen             | 2018      | Ny självstängande tät innergrind  |
| Bredband                        | 2018      | Uppgraderad anslutning till samtliga lägenheter   |
| Ombyggnad soprum                | 2017      | Ny hissordning för sopkärl på hjul  |
| Portbelysning                   | 2017      | Renovering av portbelysningen   |
| Underhåll av fönster            | 2016      | Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden   |
| Stampolning                     | 2016      |   |
| Underhåll av fönster            | 2015      | Målning av fönsterkarmar på södra fasaden.  |
| Hemsida                         | 2014      | Ny hemsida som återfinns på <a href="http://www.sbc.se/freja34">www.sbc.se/freja34</a>              |
| Renovering av trapphus          | 2013      | Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt. |
| Installation av säkerhetsdörrar | 2013      | Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter  |
| Installation av bredbandsfiber  | 2013      | Installation av Bredbandsfiber via  |



|  |           |   |
|--|-----------|---|
|  |           | Bredbandsbolaget  |
| Ny takarmatur i trapphuset och i entrén  | 2013      | Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset.   |
| Utvändigt underhåll av portarna          | 2012      | Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt.   |
| Installation av brandvarnare             | 2012      | Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset.                           |
| Montering av snörasskydd                 | 2012      | Snörasskydd har monterats på taket mot gatan.   |
| Målning av staketet                      | 2011      | Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om.  |
| Fasadrenovering                          | 2006      | Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om.   |
| Installation av tryckstegringsanläggning | 2006      | Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav.                                  |
| Målning i källaren & tvättstugan         | 2006      | Golvet maskinslipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade.  |
| Målning fönster/balkongdörrar utvändigt  | 2006      | Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplistor har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården.                  |
| Renovering av balkonger                  | 2006      | Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räcken som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna.               |
| Ny hissmaskin                            | 2005      | Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter.  |
| Nytt plåttak                             | 2005      | Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden.  |
| Ny ventilationsanläggning                | 2005      | Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler.   |
| Nya elstigare                            | 2004-2005 | Nya elstigar till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren. |
| Stambyte                                 | 2004-2005 | Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade   |

AP M  
JF

| <u>Förändring av likvida medel</u>                               | <u>2018</u>    | <u>2017</u>   |
|--|----------------|---------------|
| Årsavgifter  | 1 273 644      | 1 273 644     |
| Hyror och övriga intäkter  | 27 640         | 21 786        |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar                              | -1 153 707     | -1 245 353    |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten        | <b>147 577</b> | <b>50 077</b> |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | -238 737       | 251 235       |
| Investeringar  |                | -31 975       |
| Förändring likvida medel   | -91 160        | 269 336       |
| Likvida medel vid årets början                                   | 1 097 055      | 827 719       |
| Likvida medel vid årets slut                                     | 1 005 895      | 1 097 055     |

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (54) medlemmar. Under året har 4 (1) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (1) överlåtelse. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

2/8

| <u>Flerårsöversikt (Tkr)</u>      | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 290       | 1 286       | 1 286       | 1 286       |
| Resultat efter finansiella poster | -201        | -293        | -76         | -152        |
| Soliditet (%)                     | 70,0        | 69,6        | 70,7        | 70,7        |
| Årsavgifter/kvm, kr               | 655         | 655         | 655         | 655         |
| Fastighetslån/kvm, kr             | 3 829       | 3 829       | 3 829       | 3 845       |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

*[Handwritten mark]*

CP  
JF  
*[Handwritten signatures]*

### Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 15 414 100            | 5 328 760               | 579 611                     | -2 921 501             | -292 926          | 18 108 044        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | -255 689                    | -37 237                | 292 926           | 0                 |
| Årets resultat                                |                       |                         |                             |                        | -201 288          | -201 288          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>15 414 100</b>     | <b>5 328 760</b>        | <b>323 922</b>              | <b>-2 958 738</b>      | <b>-201 288</b>   | <b>17 906 756</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 958 739        |
| årets förlust    | -201 288          |
|                  | <b>-3 160 027</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att<br>reservering fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 47 736            |
|  | -3 207 763        |
|  | <b>-3 160 027</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 290 184                         | 1 285 985                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 11 100                            | 9 372                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>1 301 284</b>                  | <b>1 295 357</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -915 689                          | -1 007 736                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -82 826                           | -98 466                           |
| Personalkostnader                                | 5          | -87 174                           | -74 860                           |
| Avskrivningar                                    | 6          | -348 865                          | -343 003                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-1 434 554</b>                 | <b>-1 524 065</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-133 270</b>                   | <b>-228 708</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 0                                 | 74                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -68 018                           | -64 292                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-68 018</b>                    | <b>-64 218</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-201 288</b>                   | <b>-292 926</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-201 288</b>                   | <b>-292 926</b>                   |



GP  
UF



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 24 478 937        | 24 821 407        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 25 047            | 31 442            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>24 503 984</b> | <b>24 852 849</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>24 503 984</b> | <b>24 852 849</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 8          | 892 424           | 1 004 905         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 57 954            | 47 807            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>950 378</b>    | <b>1 052 712</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 119 004           | 98 476            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>119 004</b>    | <b>98 476</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 069 382</b>  | <b>1 151 188</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>25 573 366</b> | <b>26 004 037</b> |

R

GP M  
JF R R



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 20 742 860        | 20 742 860        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 323 922           | 579 611           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>21 066 782</b> | <b>21 322 471</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 958 739        | -2 921 501        |
| Årets resultat                               |            | -201 288          | -292 926          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 160 027</b> | <b>-3 214 427</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>17 906 755</b> | <b>18 108 044</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 7 451 750         | 7 451 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 451 750</b>  | <b>7 451 750</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 77 098            | 313 024           |
| Övriga skulder                               |            | 38 174            | 32 860            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 99 589            | 98 359            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>214 861</b>    | <b>444 243</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>25 573 366</b> | <b>26 004 037</b> |

GP  
JF

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnader               | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år  |
| Ventilation             | 35 år  |
| Stambyte                | 40 år  |
| Fasad                   | 40 år  |
| Tak                     | 40 år  |
| Inventarier             | 5 år   |

### Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 273 644        | 1 273 644        |
| Hyror förråd               | 6 000            | 6 000            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 10 546           | 6 344            |
| Öresutjämning              | -6               | -3               |
|                            | <b>1 290 184</b> | <b>1 285 985</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2018    | 2017    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Städkostnader                  | 38 700  | 38 900  |
| Hyra av entrémattor            | 11 460  | 8 379   |
| Snöröjning/sandning            | 10 344  | 0       |
| Serviceavtal                   | 23 786  | 6 585   |
| Hisservice/besiktning          | 7 596   | 4 679   |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 19 252  | 0       |
| Reparationer                   | 38 198  | 37 049  |
| Hissreparationer               | 74 613  | 73 580  |
| Planerat underhåll             | 134 870 | 303 425 |
| Fastighetsel                   | 41 105  | 35 829  |
| Uppvärmning                    | 315 202 | 296 474 |
| Vatten och avlopp              | 47 826  | 45 579  |

|                      |                |                  |
|----------------------|----------------|------------------|
| Avfallshantering     | 23 529         | 43 098           |
| Container            | 0              | 6 113            |
| Försäkringskostnader | 50 741         | 49 263           |
| Självrisker          | 0              | 900              |
| Kabel-tv             | 9 878          | 9 763            |
| Bredband             | 20 227         | 0                |
| Fastighetsavgift     | 48 132         | 47 340           |
| Förbrukningsmaterial | 231            | 780              |
|                      | <b>915 690</b> | <b>1 007 736</b> |


**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                               | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning              | 1 000         | 500           |
| Porto                         | 2 999         | 0             |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 688         | 9 213         |
| Revisionsarvode               | 15 000        | 15 000        |
| Ekonomisk förvaltning         | 43 373        | 43 751        |
| Bankkostnader                 | 1 600         | 1 600         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 082         | 4 997         |
| Gåvor                         | 900           | 0             |
| Övriga poster                 | 6 184         | 23 404        |
|                               | <b>82 826</b> | <b>98 465</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 70 000        | 60 000        |
| Sociala avgifter | 17 174        | 14 860        |
|                  | <b>87 174</b> | <b>74 860</b> |



GP  
JF  


**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 166 557        | 23 166 557        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 166 557</b> | <b>23 166 557</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 925 150        | -3 582 680        |
| Årets avskrivningar                             | -342 470          | -342 470          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 267 620</b> | <b>-3 925 150</b> |
| Redovisat värde mark                            | 5 580 000         | 5 580 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>5 580 000</b>  | <b>5 580 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>24 478 937</b> | <b>24 821 407</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 200 000        | 17 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 35 000 000        | 35 000 000        |
|   | <b>52 200 000</b> | <b>52 200 000</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 136 803           | 104 828           |
| Inköp   |                   | 31 975            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>136 803</b>    | <b>136 803</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -105 361          | -104 828          |
| Årets avskrivningar                             | -6 395            | -533              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-111 756</b>   | <b>-105 361</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 047</b>     | <b>31 442</b>     |

*[Handwritten mark]*

AP  
JF  
*[Handwritten signatures]*

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2018-12-31     | 2017-12-31       |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                | 162            | 162              |
| Skattefordran              | 5 372          | 6 164            |
| Avräkningskonto förvaltare | 886 890        | 998 579          |
|                            | <b>892 424</b> | <b>1 004 905</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 1,11           | 2019-02-28                | 2 846 750                | 2 846 750                |
| SEB        | 0,94           | 2019-06-28                | 2 250 000                | 2 250 000                |
| SEB        | 0,79           | 2020-09-28                | 700 000                  | 700 000                  |
| SEB        | 0,78           | 2020-10-28                | 1 100 000                | 1 100 000                |
| SEB        | 1,04           | 2019-11-28                | 555 000                  | 555 000                  |
|            |                |                           | <b>7 451 750</b>         | <b>7 451 750</b>         |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 7 451 750 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader                  | 2 507         | 1 829         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 97 081        | 96 530        |
|                                 | <b>99 588</b> | <b>98 359</b> |

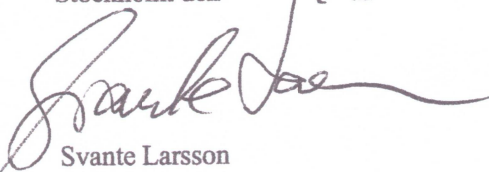
GP  
JF

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 787 000  | 9 787 000  |
|                      | 9 787 000  | 9 787 000  |

Stockholm den

10/3 2019



Svante Larsson  
Ordförande



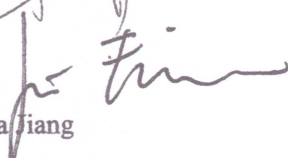
Bengt Owe Linnér



Åsa Bagge

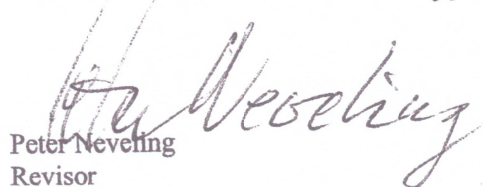


Karl-Göran Pettersson



Jia Jiang

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29.



Peter Neveking  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Freja 34, 716421-1778

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Freja 34 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att 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 skulle finnas. 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 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Freja 34 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 utförts enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 inriktar 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 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 2019-03-29

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor