

# Årsredovisning 2017

för

Brf Frejgatan 4

## Ordlista

<b>Anläggningstillgångar</b>	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
<b>Avskrivningar</b>	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
<b>Balansräkning</b>	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
<b>Förvaltningsberättelse</b>	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
<b>Inre reparationsfond</b>	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
<b>Inre underhåll</b>	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
<b>Insats</b>	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
<b>Insatshöjning</b>	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
<b>Kapitaltillskott</b>	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
<b>Kortfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras inom ett år.
<b>Likviditet</b>	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
<b>Långfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras efter ett år.
<b>Motion</b>	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
<b>Omsättningstillgångar</b>	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
<b>Pantsättning</b>	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
<b>Resultaträkning</b>	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
<b>Soliditet</b>	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
<b>Ställda panter</b>	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
<b>Underhållsfond</b>	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
<b>Upplupna intäkter</b>	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplupna kostnader</b>	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplåtelse</b>	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
<b>Upplåtelseavgift</b>	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
<b>Årsstämma</b>	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.



Årsredovisning för  
**Brf Frejgatan 4**  
769621-9786  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

ds AT ASA  
10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Frejgatan 4, 769621-9786 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Östermalm och har beteckningen Beckasinen 15.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 32 lägenheter, samt en lokal som är upplåten med hyresrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 667 kvm. Lokalarea uppgår till 84 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

10	1 rum och kök
20	2 rum och kök
1	3 rum och kök
1	4 rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

#### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

2008	Stambyte
2009-2011	Byggnation av tre bostadslägenheter i tidigare använt vindsutrymme
2011	Renovering av samtliga fönster
2011	Ommålning av fasaden
2012	Radonmätning
2017	OVK
2017	Tätsiktsarbete gård

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Murche Entr. & Fastighetsskötsel AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "AS" and "Aso", and a date "10".

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-17.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-03-15.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 0 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-29) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Niklas Andersson	Ordförande
Charlie Thorstensson	Vice ordförande
Jesper Kling	Sekreterare
Anders Persson	Kassör
Lina Sonderegger	Ledamot
Caroline Oscarsson	Ledamot
Arvind Olofsson	Ledamot
Sibo Wei	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 7 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorsuppleanter

Eva Stein  
Allegretto Revision AB

### Valberedning

Maria Lund

AS AR A50  
CO

#### Föreningens ekonomi

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

##### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 657 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen betalar halv fastighetsavgift under åren 2015-2019, därefter betalar föreningen hel fastighetsavgift. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

##### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har under 2017 utvärderat och uppdaterat föreningens underhållsplan tillsammans med Sustend AB. Styrelsen har under året utfört OVK samt arbetat med fastighetens innergård.

Innergårdsarbetet har bestått i att beräkna gårdens bärighet och skick i form av en genomskärningsgrop (provgrop). Arbeta för att säkerställa tätskikt på gården har även utförts. Offerter har tagits in gällande fönstermålning och beslut om detta kommer ske under 2018.

Likt tidigare år har två städdagar anordnats, en på våren och en på hösten.

#### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	47	46
Tillkommande medlemmar	5	13
Avgående medlemmar	-4	-12
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

#### Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 229	1 213	1 299	1 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-390	-490	-478	-332
Soliditet %	87	86	87	86
Årets resultat, tkr	-390	-490	-478	-332
Lån per kvm bostadsyta	8 398	8 398	8 398	8 398
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	570	624	624	575
Genomsnittlig skuldränta, %	2,5	2,4	2,8	3,0
Taxeringsvärde, tkr	58 094	58 094	51 655	51 655

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Handwritten notes: "AR 150 X" and "X 10" with a checkmark.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	79 968 000	-	17 942 000	-1 319 221	-490 131	96 100 648
Omföring föregående års bokslut		1 749 364				1 749 364
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-490 131	490 131	-
Årets resultat					-389 666	-389 666
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 968 000</b>	<b>1 749 364</b>	<b>17 942 000</b>	<b>-1 809 352</b>	<b>-389 666</b>	<b>97 460 346</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 809 352
årets resultat	-389 666
Totalt	-2 199 018
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	400 000
Totalt	-2 599 018

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

AS dg AB ASO  
CO

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 229 030	1 213 473
Övriga rörelseintäkter		-	82 270
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 229 030</b>	<b>1 295 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-747 552	-903 246
Övriga externa kostnader		-122 262	-70 166
Personalkostnader	4	-19 055	-18 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-455 424	-455 273
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 344 293</b>	<b>-1 447 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-115 263</b>	<b>-151 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 308	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 711	-338 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 403</b>	<b>-338 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-389 666</b>	<b>-490 131</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-389 666</b>	<b>-490 131</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-389 666</b>	<b>-490 131</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and the number 150.



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	110 914 279	111 369 703
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		110 914 279	111 369 703
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		110 914 279	111 369 703
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 239	16 659
Övriga fordringar		8 787	-21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 555	26 654
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 581	43 292
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		849 211	669 181
<i>Summa Kassa och bank</i>		849 211	669 181
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		891 792	712 473
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		111 806 071	112 082 176

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and the text "AP X" and "CO ASB".

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 968 000	79 968 000
Kapitaltillskott		1 749 364	-
Upplåtelseavgift		17 942 000	17 942 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		99 659 364	97 910 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 809 352	-1 319 221
Årets resultat		-389 666	-490 131
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 199 018	-1 809 352
<b>Summa eget kapital</b>		97 460 346	96 100 648
<b>Långfristiga skulder</b>	7	14 000 000	14 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 000 000	14 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		50 000	50 000
Leverantörsskulder		56 384	18 068
Skatteskulder		7 809	6 021
Övriga skulder		49 871	1 781 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 661	125 675
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		345 725	1 981 528
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		111 806 071	112 082 176

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number '12' and various initials and marks.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-115 262	-151 341
Erhållna räntor	72 308	3
Erlagda räntor	-346 711	-338 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	455 423	455 273
	<u>65 758</u>	<u>-34 858</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>65 758</b>	<b>-34 858</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	711	56 549
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 635 803	-166 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 569 334</b>	<b>-145 267</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade kapitaltillskott	1 749 364	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 749 364</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>180 030</b>	<b>-145 267</b>
Likvida medel vid årets början	<u>669 181</u>	<u>814 448</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>849 211</b>	<b>669 181</b>

JS AB
   
 CO ASO

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	150
Balkonger	150

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	179 216	-
Hyror lokal	-	163 581
Årsavgifter	949 782	1 040 234
Andrahandsuthyrning	18 403	-
Bredband	81 024	-
Kravavgift	600	-
Överlåtelseavgift	-	7 490
Pantsättningsavgift	-	2 100
Öresutjämning	5	68
<b>Summa</b>	<b>1 229 030</b>	<b>1 213 473</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 WS AS 3  
 150

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	33 748	114 821
Snöröjning	6 250	-
Städ	49 660	41 933
Hissbesiktning	2 313	-
Övriga fastighetskostnader	3 244	25 143
Reparationer	92 218	-
Reparation hissar	12 888	11 350
Reparation byggnad	-	154 031
El	41 289	51 208
Fjärrvärme	311 850	321 136
Vatten	28 083	19 290
Sophämtning	24 804	24 232
Fastighetsförsäkring	17 001	17 046
Bredband	60 960	81 828
Kabel-Tv	21 280	-
Fastighetsskatt	41 964	41 228
<b>Summa</b>	<b>747 552</b>	<b>903 246</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	14 500	14 000
Totala löner och ersättningar	14 500	14 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 555	4 399
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>19 055</b>	<b>18 399</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	113 647 203	113 647 203
	113 647 203	113 647 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 277 500	-1 822 227
- Årets avskrivning enligt plan	-455 424	-455 273
	-2 732 924	-2 277 500
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>110 914 279</b>	<b>111 369 703</b>

ASO ASO  
CO ASO

<b>Taxeringsvärde</b>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning BECKASINEN 15</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	33 244 000	33 244 000
Taxeringsvärde mark:	24 850 000	24 850 000
	<u>58 094 000</u>	<u>58 094 000</u>

<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	56 000 000	56 000 000
Lokaler:	2 094 000	2 094 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	29 031	29 031
Utgående anskaffningsvärde	29 031	29 031
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-29 031	-29 031
Utgående avskrivningar enligt plan	-29 031	-29 031
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,76	2019-12-28	-	3 500 000	3 500 000
SEB	3,17	2018-12-28	-	3 500 000	3 500 000
SEB	1,55	2019-12-28	-	3 500 000	3 500 000
SEB	1,96	2020-12-28	-	3 500 000	3 500 000
<b>Totalt</b>			-	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

*Eventalförpliktelser* Inga Inga

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen arbetar för närvarande med att hitta en ny hyresgäst till föreningens lokal då nuvarande hyresgäst önskar att överlåta aktuellt hyresavtal.

Handwritten signature and initials: *ASO*

## Underskrifter

Stockholm 2018 -04 -30



Niklas Andersson



Charlie Thorstensson



Jesper Kling



Anders Persson



Lina Sonderegger



Caroline Oscarsson

Arvind Olofsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -05 -15



Eva Stein  
Allegretto Revision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frejgatan 4  
Org.nr 769621-9786

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frejgatan 4 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frejgatan 4 för räkenskapsåret 2017 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 utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2018



Eva Stein

Auktoriserad revisor