

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Rekryten 4

Org.nr 769615-6392



Handwritten signature:
R
J
AR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	11

Kontaktinformation

Gyllenstiernsgatan 18, 115 26 Stockholm

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

JP
JS
A.R

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Stockholm Rekryten 4 i Stockholms kommun förvärvades 2015-12-29. Beslutet att förvärva och ombilda fastigheten togs på en extra föreningsstämma 2015-11-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Gyllenstiernsgatan 18. Fastigheten byggdes 1953 och har värdeår 1953.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 294 kvm, varav 1 869 kvm utgör lägenhetsyta och 425 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Av dessa 24 lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. En av hyresrätterna är outhyrd och kommer att säljas inom kort.

Föreningen har 4 st lokaler, varav 1 är outhyrd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som planeras. Enligt planen är renoveringsbehovet ca 1 100 Kkr inom den kommande 10-årsperioden.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För

den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Under året har 19 st upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt skett. Vid årets slut har föreningen 34 medlemmar och 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2016-01-25 haft följande sammansättning:

Lars Linzander	ledamot/Ordf
Theo Persson Dietz	ledamot
Andrew Ruckemann	ledamot
Jakob Schütte	ledamot
Gerly Leijon	suppleant

Till **revisor** valdes Niclas Wärenfeldt, BoRevision under extra föreningsstämma 2016-03-03.

Valberedningen består av Boel Lindbäck och Tage Backman.

Styrelsen har under året främst arbetat inför tillträdet av fastigheten och för att kunna genomföra ombildningen. Föreningen valde att anlita Öhlin & Fellinger som utbildningskonsulter och SEB som långgivare. Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

R.A.T.
J.S.
L.P.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är 1 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 4 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 5 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har endast haft verksamhet under perioden 29-31 december, vilket innebär att det är svårt att dra några slutsatser om ekonomin.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Nyckeltal

	2015
Nettoomsättning, Kkr	14
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1
Soliditet, %	55,33

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets resultat	-1 061
	<hr/>
	-1 061
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 061
	<hr/>
	-1 061

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

BR
5 AR
L
M

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01
	Not	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	14 287
Summa rörelsens intäkter m.m.		14 287
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	2	-883
Övriga externa kostnader	3	-5 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 417
Summa rörelsens kostnader		-10 691
Rörelseresultat		3 596
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		-2 535
Summa finansiella poster		-2 535
Resultat efter finansiella poster		1 061
Årets resultat		1 061

TS
25
AR.
LP

BALANSRÄKNING

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 134 301 658

Summa materiella anläggningstillgångar

134 301 658

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5 40 250

Summa finansiella anläggningstillgångar

40 250

Summa anläggningstillgångar

134 341 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

690

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 20 697

Summa kortfristiga fordringar

21 387

Kassa och bank

544 691

Summa omsättningstillgångar

566 078

SUMMA TILLGÅNGAR

134 907 986

BALANSRÄKNING

2015-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		74 644 424
Summa bundet eget kapital		74 644 424
Fritt eget kapital		
Årets resultat		1 061
Summa fritt eget kapital		1 061
Summa eget kapital		74 645 485
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut		58 846 931
Summa långfristiga skulder		58 846 931
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 415 570
Summa kortfristiga skulder		1 415 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 907 986

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		52 524 456
		52 524 456

Ansvarsförbindelser Inga

R
6.12.
JS
LP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9,
Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för
aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighets AB Rekryten 4, vilket ägde fastigheten Stockholm
Rekryten 4, för 111 112 532 kronor. Aktiebolaget sålde fastigheten den 29 december 2015 för
skattemässigt restvärde 20 927 718 kronor till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna,
har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid
förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111
072 282 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer
fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för
avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad
värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas
nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett
fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden
utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet.

Fastighetsavgiften/fastighetsskatten erlades till säljaren, i samband med köpet av fastigheten, för den
del av året som föreningen ägde fastigheten.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under
bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring
mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma
sätt.

Handwritten signature:
JS A.R.
LP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter 2015

Hyresintäkter bostäder	7 730
Årsavgifter bostäder	6 557
Summa årsavgifter och hyresintäkter	14 287

Not 2 Driftkostnader 2015

Fastighetsförsäkring	185
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	698
Summa driftkostnader	883

Not 3 Övriga externa kostnader 2015

Ekonomisk förvaltning	5 391
Summa övriga externa kostnader	5 391

Not 4 Byggnader och mark 2015-12-31

Årets anskaffningar	134 306 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 306 075
Årets avskrivningar	-4 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 417
Utgående redovisat värde	134 301 658

Redovisat värde byggnader	53 739 312
Redovisat värde mark	80 562 346
Summa redovisat värde	134 301 658

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	51 707 000 31 016 000
--	--------------------------

02
25 A.R.
L.A.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Andelar i koncernföretag 2015-12-31

Företag		Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
Fastighets AB Rekryten 4		100	40 250
559036-7230	Stockholm		
Summa andelar i koncernföretag			40 250

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31

Förutbet försäkringspremier	20 697
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 697

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Årets inbetalda insatser	74 644 424				
Årets vinst					1 061
Belopp vid årets utgång	74 644 424	0	0	0	1 061

Not 8 Långfristiga skulder 2015-12-31

Amorteringsfritt	58 846 931
Summa långfristiga skulder	58 846 931

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-12-28	0,59		17 508 152
SEB	2020-12-28	2,54		17 508 152
SEB	2016-12-28	0,59		17 508 152
SEB	2016-12-28	0,59		4 622 475
Fastighets AB Anders Dahl		1,00		1 700 000
Summa långfristiga skulder				58 846 931



 25 A-R.

 L.P.

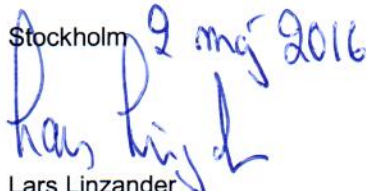
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31

Förutbetalda hyror & avgifter	8 099
Upplupen räntekostnad	2 535
Upplupna ombildningskostnader	1 399 545
Övriga upplupna kostnader	5 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 415 570

Stockholm

9 maj 2016


Lars Linzander



Theo Persson Dietz



Andrew Ruckemann



Jakob Schütte

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj-2016.


Niclas Wärenfeldt
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rekryten 4, org.nr. 769615-6392

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rekryten 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rekryten 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

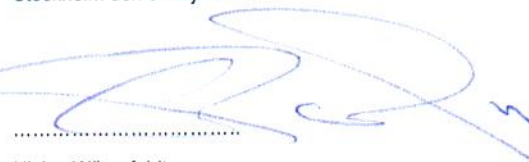
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 3 maj 2016



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

KASSAFLÖDESANALYS

2015-01-01

2015-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 596
Avskrivningar	4 417
Erlagd ränta	-2 535

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

5 478

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 387
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 415 570

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 399 661

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-134 306 075
Förvärv av aktier	-40 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-134 346 325

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser	74 644 424
Upptagna långfristiga lån	58 846 931

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

133 491 355

Förändring av likvida medel

544 691

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut**544 691**

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7


 JS AR.