



Årsredovisning 2017

Brf Rekryten 4

Org. 769615-6392

MR 1/8 2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Gyllenstiernsgatan 18, 115 26 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se



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.

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 lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 lokaler, varav 1 är outhyrd

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Enligt planen är renoveringsbehovet ca 800 tkr inom den kommande 10-årsperioden.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Linzander (ordförande) 2017-05-18 --
Mauritz Wetterhorn (ordinarie ledamot) 2017-05-18 --
Tage Backman (ordinarie ledamot) kassör, 2017-05-18 - 2017-12-11
Sofie Gustafsson (ordinarie ledamot) sekreterare, 2017-12-11 -
Katarina Sahlin (ordinarie ledamot) kassör, 2017-12-11 -
Gerly Leijon (suppleant) 2017-05-18 -
Bo Schiöld (suppleant) 2017-12-11 -

Till *revisor* har Niclas Wärenfeldt valts. Till revisorsuppleant har Jörgen Götehed valts.

Valberedningen består av Boel Lindbäck och Heléne Ezzell.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. I styrelsens arbete ingår kontinuerlig förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2017 är -672 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som blev -411 Kkr. Skillnaden beror i huvudsak på kostnader för utbyte av värmecentralen med 287 Kkr. Kostnaderna för styrelsen har ökat med 35 Kkr, räntekostnaderna har minskat med 93 Kkr. De största kostnadsposterna är räntor på föreningens banklån och fjärrvärme. Föreningen har haft en förhållandevis stabil kostnadsutveckling.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 553 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -119 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 119 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser visar Kassaflödesanalysen en negativ förändring av likvida medel på -433 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som utförts under år 2017 består av byte av värmecentral, hela utgiften på 287 Kkr har belastat årets resultat.

Planerat underhållsbehov har i den ekonomiska planen som upprättades år 2015 beräknats till 1 100 tkr och avse utbyte av hissmaskin mm, 450 tkr och utbyte av värmeundercentral, 300 tkr, ommålning av fönster år 2024, 250 tkr samt mindre arbeten under åren 2018 – 2025 beräknade till sammanlagt 100 tkr. Värmeundercentralen är utbytt under år 2017 till en kostnad av 287 tkr, arbeten med renovering av hissen kommer att genomföras i samband med vindsprojektet år 2018. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll kommer att redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Försäljning av råvinden, flytt av vindsförråd och tvättstuga till källaren

Vid extra föreningsstämma i april 2017 beslöts att flytta samtliga förråd till källaren samt att sälja vinden till en extern entreprenör som bygger om vinden till lägenheter och ombildar bostäderna till bostadsrätter. Besluten biträdades inte av samtliga medlemmar varför förhandlingar i Hyresnämnden inleddes sommaren 2017. Tvisten är nu löst, Hyresnämnden har avskrivit ärendet. I samband med genomförandet ombyggnaden kommer hissen att renoveras och dras upp till vindsplanet. Projektet kommer att genomföras under år 2018 och 2019. Motivet för att genomföra projektet är ekonomiska, dels att möjliggöra amortering av föreningens lån och dels att öka antalet medlemmar som delar på föreningens fasta kostnader.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 244 951	2 183 405	0	1 061	-411 393	89 018 024
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			62 043	-62 043		
Balanseras i ny räkning				-411 393	411 393	
Upplåtelser						
Årets resultat					-672 496	-672 496
Belopp vid årets utgång	87 244 951	2 183 405	62 043	-472 375	-672 496	88 345 528

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 944 019	1 961 404	14 287
Resultat efter finansiella poster, kr	-672 496	-411 393	1 061
Resultat exkl. avskrivningar	-119 545	126 771	5 478
Soliditet, %	65,0	65,1	55,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	559	559	558
Lån per kvm byggnadsyta, kr	20 596	20 596	25 664
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	51 351	51 351	51 232
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,77	1,75	1,07
Fastighetens belåningsgrad, % **	35	35,3	43,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-472 376
Årets resultat	-672 493
	<hr/>
	-1 144 869
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	186 129
I ny räkning överföres	-1 331 001
	<hr/>
	-1 144 872

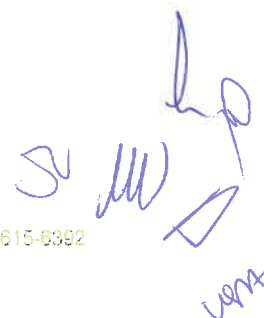
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 944 019	1 961 404
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 944 019	1 961 404
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 007 674	-729 728
Övriga externa kostnader	4	-119 721	-110 643
Personalkostnader	5	-100 618	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 951	-538 164
Summa rörelsens kostnader		-1 780 964	-1 444 245
Rörelseresultat		163 055	517 159
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-835 550	-928 552
Summa finansiella poster		-835 550	-928 552
Resultat efter finansiella poster		-672 495	-411 393
Årets resultat		-792 040	-411 393

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 313 315	133 851 101
Inventarier, verktyg och installationer	7	136 029	151 194
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	131 511	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 580 855	134 002 295
Summa anläggningstillgångar		133 580 855	134 002 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		0	
Övriga fordringar		85	-714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 666	43 839
Summa kortfristiga fordringar		48 751	43 125
Kassa och bank		2 333 114	2 766 430
Summa omsättningstillgångar		2 262 320	2 809 555
SUMMA TILLGÅNGAR		135 843 175	136 811 850



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 428 356	89 428 356
Yttre fond	62 043	0
Summa bundet eget kapital	89 490 399	89 428 356
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-472 376	1 061
Årets resultat	-672 496	-411 393
Summa ansamlad förlust	-1 144 872	-410 332
Summa eget kapital	88 345 527	89 018 024
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	47 227 344	47 227 344
Summa långfristiga skulder	47 227 344	47 227 344
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	52 167	190 438
Aktuell skatteskuld	10 372	36 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 310	339 090
Summa kortfristiga skulder	389 849	566 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	135 962 720	136 811 850



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	163 055	517 159
Avskrivningar	552 951	538 164
Erlagd ränta	-835 550	-928 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-119 544	126 771
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 626	-21 738
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-138 271	190 438
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-38 363	-1 039 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-301 804	-744 055
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-87 150
Försäljning av dotterbolag	0	40 250
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-151 651
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-131 511	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-251 056	-198 551
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	12 600 527
Upplåtelseavgifter	0	2 183 405
Amortering långfristiga lån	0	-11 619 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 164 345
Förändring av likvida medel	-433 315	2 221 739
Likvida medel vid årets början	2 766 430	544 691
Likvida medel vid årets slut	2 333 114	2 766 430



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 29 december 2015 för skattemässigt restvärde 20 927 718 kr 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 kr. 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 %
Installationer 10 år 10%

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 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. Lanspraktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Långfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 211 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	207 120	300 652
	Årsavgifter bostäder	945 511	893 773
	Hysesintäkt lokaler	812 636	804 065
	Rabatt lokaler, ej moms	-43 200	-43 200
	Kabel TV	1 896	2 844
	Överlåtelse/Pantförskrivningsavgift	13 391	1 994
	Övriga intäkter	6 665	1 276
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 944 019	1 961 404

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	31 501	30 083
	Fastighetsel	41 385	35 108
	Fjärrvärme	265 257	308 780
	Vatten	44 354	42 515
	Sophämtning	29 492	32 818
	Städ/Entremattor	65 286	64 924
	Reparationer och underhåll	314 172	18 928
	Bredband och Kabel-tv	38 371	16 633
	Fastighetsförsäkring	23 369	22 675
	Fastighetskatt / fastighetsavgift	111 990	110 862
	Hissar	9 416	15 183
	Övriga driftkostnader	33 081	31 219
	Summa driftkostnader	1 007 674	729 728
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	53 719	61 686
	Revisionsarvode	16 500	16 250
	Konsultarvoden	27 188	23 438
	Bankkostnader	2 311	1 805
	Serviceavg till brf-organisati	4 750	0
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	10 255	1 994
	Övriga externa kostnader	4 998	5 470
	Summa övriga externa kostnader	119 721	110 643
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	80 000	50 000
	Sociala kostnader	20 618	15 710
	Summa personalkostnader	100 618	65 710

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	134 393 225	134 306 075
	Årets anskaffningar	0	87 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 393 225	134 393 225
	Ingående avskrivningar	-542 124	-4 417
	Årets avskrivningar	-537 786	-537 707
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 910	-542 124
	Utgående redovisat värde	133 313 315	133 851 101
	Redovisat värde byggnader	52 698 693	53 236 479
	Redovisat värde mark	80 614 622	80 614 622
	Summa redovisat värde	133 313 315	133 851 101
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 043 000	62 043 000
	varav byggnader:	24 461 000	24 461 000
Not 7	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	151 651	0
	Årets anskaffningar	0	151 651
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 651	151 651
	Ingående avskrivningar	-457	0
	Årets avskrivningar	15 165	-457
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 622	-457
	Utgående redovisat värde	136 029	151 194

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	131 511	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 511	0
	Utgående redovisat värde	131 511	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	22 164	21 312
	Agentia Förvaltning AB	12 464	12 255
	Bostadsrätterna	4 750	4 750
	Övr förutbet kostn o uppl int	9 288	5 522
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 666	43 839

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amorteringsfritt	47 227 344	47 227 344
	Summa långfristiga skulder	47 227 344	47 227 344

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-12-28	0,85		12 211 040
SEB	2020-12-28	2,54		17 508 152
SEB	2019-12-28	1,57		17 508 152
Summa långfristiga skulder				47 227 344

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	273 112	272 236
	Upplupen räntekostnad	7 456	4 517
	Fjärrvärme	38 448	41 156
	Övr uppl kostn o forutbet int	8 294	21 181
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 310	339 090

Övriga noter

Not 12	Ställda Säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 524 456	52 524 456
	Summa ställda säkerheter	52 524 456	52 524 456

Stockholm 2018-04-17


Lars Linzander


Tage Backman


SOFIE GUSTAFSSON


Mauritz Weterhorn

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018.-04-20


Niclas Wärenfeldt
Revisor


Katarina Sahlin



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rekryten 4 för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning 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. 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 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 revisionsordning 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rekryten 4 för år 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 april 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB