

ÅRSREDOVISNING

Brf Rekryten 7

Org nr 769607-9388

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rekryten 7 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningen är en av tio medlemmar (1/10) i gårdsföreningen med solidarisk gårdsskötsel.
- Föreningens stadgars senaste registrerings och kungörelsedatum är 2018-12-17 samt 2018-12-19.
- Ekonomisk plan registrerad hos PRV 2003-01-27. Ekonomisk plan är reviderad 22 Januari 2004 och registrerad hos PRV 20 februari 2004.
- Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver styrelsens ordinarie arbetsuppgifter med den löpande förvaltningen så har arbetet under 2019 framförallt inriktats på att genomföra utbyte av inbyggda väggelement mot gården samt genomförande av renovering och försäljning av lägenhet 1605. Vidare har styrelsen under hösten fokuserat på att utreda åtgärder i fastigheten som skall syfta till att effektivisera energiåtgången och därmed sänka driftskostnaderna.

Årsavgiften har sänkts med 15% fr o m januari 2019.

Inga andra större åtgärder har varit akut nödvändiga under året.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-08.

Mats Lundberg	ordförande
Christina Husdahl	sekreterare
Anneli Qvarfordt	kassör
Maximilian Görtz	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st. protokollförda styrelsesammanträden samt ett antal arbetsmöten. Styrelsearvoden om 90 000 kr (föregående år 90 000 kr) samt lön för fastighetskötare på 20 000 kr (20 000 kr) exkl. sociala avgifter avseende år 2019 har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB
Carl-Erik Nessen	internrevisor
Thomas Renqvist	internrevisor suppleant

Till extern revisor har reserverats 16 000 kr inklusive moms avseende revision av år 2019.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sören Fendert och Maximilian Görtz.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Rekryten 7 med adress Oxenstiernsgatan 37, 115 27 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1953 av Nessen Bygg AB, innehåller 41 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 802 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o ksk	1 R o kv	2 R o k	3 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	18	2	18	1	39
Antal hyresrätter	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
Antal totalt	19	2	19	1	41
Yta bostadsrätter	343	51	1 186	135	1 715
Yta hyresrätter	<u>18</u>	<u>0</u>	<u>69</u>	<u>0</u>	<u>87</u>
Summa yta	361	51	1 255	135	1 802

Fastigheten innehåller dessutom en lokal om ca 35 m². Lokalhyresgäst Tadesse Kassa (35 kvm) har hyresavtal t o m 2021-12-31.

Föreningens lokal som vetter mot gården (c:a 70 m²) skall byggas om till två bostadsrätter och avyttras av föreningen. Bygglov har beviljats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 71 383 000 kr (föregående år 52 620 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	21 400	379	21 779
Mark	49 000	604	49 604
Summor	70 400	983	71 383

Årets reparationer och underhåll

Årets löpande reparationer uppgår till ca 56 tkr (86 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt ca 588 tkr (211 tkr). Se vidare Not 2.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 1 112 tkr avseende nybyggnation av 2 st bostadslägenheter.

Planerat underhåll och investeringar

Givet underhållsplanen anser styrelsen att följande underhållsinsatser bör prioriteras och genomföras under 2020:

Åtgärda inbyggda väggelement mot Oxenstiernsgatan	600 000
Fönsterbyten och renovering/ommalning av fasad	2 600 000
Projektering och påbörjad ombyggnad av lokal mot gård	100 000

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av medlemmen Sören Fendert.

Fastighetsstädning har ombesörjts av XLNT Allservice AB.

I övrigt finns underhålls/skötsel-avtal för sophämtning och hiss mm.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 4 255 000 kr (4 018 000 kr).

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 2 500 000 kr (6 755 000 kr).

Uttaga panter 13 000 000 kr varav ställda panter 7 230 000. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är www.rekryten7.se

Föreningens e-post är info@rekryten7.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 41 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 39 st med bostadsrätt samt 2 st med hyresrätt.

Under året har en tidigare hyresrätt nr 1605 upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 6 900 000 kr, har ökat föreningens egna kapital.

Mäklararvode om 93 750 kr belastar årets resultat (se vidare Not 2).

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras ej.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49	49

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 129 552	1 298 425	1 516 053	1 587 415
Resultat efter finansiella poster	- 780 112	- 344 015	- 1 473 611	103 367
Balansomslutning	44 462 359	42 642 220	39 067 975	39 000 895
Kassa och bank	4 918 133	3 862 642	1 489 980	1 217 735
Soliditet	94%	83%	69%	73%
Belåningsgrad	4%	13%	20%	20%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	1 458	4 104	6 919	6 610
Skuldkvot	2,2	5,1	7,1	6,5
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	560	660	659	659
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 211	1 168	1 153	1 130
Värme kr/m ² (tot), löp. pris	117	116	111	115
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	41	58	245	237

Årsavgiften har sänkts med 15% fr o m januari 2019.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 124 177	11 049 347	0	- 2 286 344	- 344 015	35 543 165
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			157 860	- 157 860		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 344 015	344 015	
Upplåtelse lgh 1605	1 147 864	5 752 136				6 900 000
Årets resultat					- 780 112	- 780 112
Belopp vid årets utgång	28 272 041	16 801 483	157 860	- 2 788 219	- 780 112	41 663 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 788 219
Årets resultat	- 780 112
<hr/> Summa	<hr/> - 3 568 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	214 149
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 157 860
Balanseras i ny räkning	- 3 624 620
<hr/> Summa	<hr/> - 3 568 331

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020. Styrelsen ber att alldeles särskilt tacka föreningsmedlemmen Sören Fendert för mycket väl genomförd fastighetsskötsel under det gångna året.

Resultaträkning	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 129 552	1 298 425
Övriga rörelseintäkter		<u>17 084</u>	<u>23 882</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 146 636	1 322 307
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 453 181	- 1 158 912
Personalkostnader	3	- 144 562	- 144 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 266 124</u>	<u>- 238 326</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 863 867	- 1 541 800
<i>Rörelseresultat</i>		- 717 231	- 219 493
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 62 881</u>	<u>- 124 522</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 62 881	- 124 522
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 780 112	- 344 015
<i>Årets resultat</i>		- 780 112	- 344 015

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 073 524	38 173 524
Fond för yttre underhåll		<u>157 860</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		45 231 384	38 173 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 788 219	- 2 286 344
Årets resultat		<u>- 780 112</u>	<u>- 344 015</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 568 331	- 2 630 359
SUMMA EGET KAPITAL		41 663 053	35 543 165
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>2 500 000</u>	<u>6 737 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 500 000	6 737 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	18 000
Leverantörsskulder		49 693	100 587
Skatteskulder		0	7 459
Övriga skulder		67 562	67 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>182 051</u>	<u>168 447</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		299 306	362 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 462 359	42 642 220

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Reparationsfond

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 214 149 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Va-stambyte, tvättstuga ca 2 167 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Ventilation, gårdsbelysning, tak, hiss ca 893 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2005	Hissrenovering ca 211 tkr samt ventilation 293 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2006	Balkonger ca 503 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2008	Vindslägenhet, 1 000 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2013	El- och datanät, 1 376 tkr	33,3 år
Fastighetsförbättringar 2014	Balkonger, ca 793 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2018	Ombyggnad lägenhet, ca 1 342 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2019	Två nya lägenheter	40 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	943 912	1 048 351
Hysesintäkter bostäder	105 372	168 458
Hysesintäkter lokal	80 268	81 616
Summa	1 129 552	1 298 425

Not 2 Övriga externa kostnader

2019

2018

*Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetskötsel	12 784	12 512
Hisstillsyn	4 730	4 576
Gårdskostnader	12 191	10 452
Elavgifter	80 475	79 610
Fjärrvärme	214 080	213 950
Vatten	43 725	42 917
Städning	13 530	13 200
Renhållning hushållssopor	21 300	20 700
Reparationer fastigheten	56 067	86 456
Övriga fastighetskostnader	13 982	30 930
Fastighetsavgift/-skatt	66 287	77 680
Fastighetsförsäkring	54 397	52 310
Kabel-TV	34 860	34 118
Bredband	<u>61 216</u>	<u>54 217</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	689 624	733 628

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	59 537	57 421
Revision	16 400	16 000
Övriga förvaltningskostnader	3 394	12 908
Mäklar- och annonseringskostnader	93 150	124 770
Bankavgifter	<u>2 613</u>	<u>2 683</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	175 094	213 782

Summa driftskostnader

864 718

947 410

Underhållskostnader

Relining avlopp (2018)	0	77 528
Elementprojekt (2018)	0	72 626
VE Sten (Entré) (2018)	0	19 473
Målning trapphus (2018)	0	30 000
Energideklaration (2018)	0	11 875
Armaturer (LED), tvättstuga/förråd	36 675	0
Elementprojekt I	513 488	0
Planeringsverktyg underhållsplan	5 925	0
Energiutredning	<u>32 375</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	588 463	211 502

Summa**1 453 181****1 158 912**

Not 3 Personalkostnader	2019	2018
Löner och andra ersättningar för		
styrelse	90 000	90 000
övriga anställda	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	110 000	110 000
Sociala kostnader	34 562	34 562
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144 562	144 562
Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 078 190	39 735 886
Inköp	<u>1 111 931</u>	<u>1 342 304</u>
Utgående anskaffningsvärden	42 190 121	41 078 190
Ingående avskrivningar	- 2 517 375	- 2 282 123
Årets avskrivningar	<u>- 263 050</u>	<u>- 235 252</u>
Utgående avskrivningar	- 2 780 425	- 2 517 375
Redovisat värde	39 409 696	38 560 815
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	21 779 000	18 657 000
Mark	<u>49 604 000</u>	<u>33 963 000</u>
Summa	71 383 000	52 620 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 403	180 403
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	180 403	180 403
Ingående avskrivningar	- 168 107	- 165 033
Årets avskrivningar	<u>- 3 074</u>	<u>- 3 074</u>
Utgående avskrivningar	- 171 181	- 168 107
Redovisat värde	9 222	12 296
Not 6 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Projekt två nya lägenheter	0	91 002
Summa	0	91 002

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
BRF.net per september	0	4 813
OTIS hisstillsyn per mars	741	734
Com hem, kabel-TV per mars	8 929	8 714
Ownit, bredband per mars	13 104	13 104
Trygg-Hansa fastighetsförsäkring per december	59 562	54 397
Summa	82 336	81 762

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	4 906 113	3 862 642
Handelsbanken swisch-konto	12 020	0
Summa	4 918 133	3 862 642

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek				0	2 500 000
Stadshypotek				0	1 755 000
Stadshypotek	1,54	2022-03-01	5 år	0	2 500 000
Summa				0	6 755 000
varav långfristig del				2 500 000	6 737 000
varav kortfristig del				0	18 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	4%	13%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 458	4 104

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 230 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	7 230 000	13 000 000

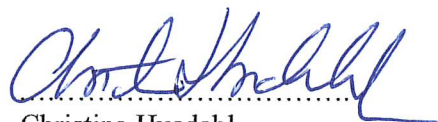
**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 818	28 296
Upplupen kostnad el	7 907	10 830
Upplupen bankavgift	320	380
Upplupen kostnad VVS arbete	0	4 600
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	10 858	0
Beräknat upplupet gårdsskötsel	2 700	2 500
Beräknad upplupen räntekostnad	3 101	8 696
Förutbetalda avgifter och hyror	108 347	97 145
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	182 051	168 447

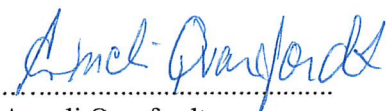
Stockholm den 24/3 2020.



Mats Lundberg
Ordförande



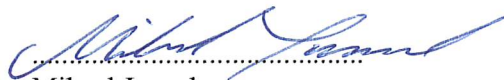
Christina Husdahl



Anneli Qvarfordt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Carl-Erik Nessen
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rekryten 7
Org.nr 769607-9388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rekryten 7 för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rekryten 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2020



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl – Erik Nessen
Internrevisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter							
Årsavgifter	959,7	943,9	959,8	1048,3	1026,7	1026,7	1026,7
Hysesintäkter bostäder	105,4	105,4	104,2	168,5	254,0	276,5	274,5
Hysesintäkter lokal	81,5	80,3	80,2	81,6	235,3	284,2	281,4
Övriga intäkter (gästlgh)	12,0	17,0	0	23,9	5,5	1,1	7,4
S:a intäkter	1158,6	1146,6	1144,2	1322,3	1521,5	1588,5	1590,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, hiss	-20,0	-17,5	-20,0	-17,1	-42,9	-16,6	-9,8
Gårdskostnader	-15,0	-12,2	-15,0	-10,4	-10,8	-13,7	-22,7
Elavgifter	-83,0	-80,5	-78,0	-79,6	-57,2	-58,1	-48,8
Fjärrvärme	-210,0	-214,1	-220,0	-214,0	-218,7	-226,1	-211,4
Vatten	-45,0	-43,7	-44,0	-42,9	-40,6	-38,4	-33,8
Städning	-20,0	-13,5	-15,0	-13,2	-12,8	-12,5	-12,0
Renhållning hushållssopor	-22,0	-21,3	-21,0	-20,7	-19,1	-18,7	-17,6
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	-2,2	-4,3	-4,2
Reparationer fastighet	-90,0	-56,1	-90,0	-86,5	-69,6	-149,1	-67,3
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-14,0	-18,0	-30,9	-13,1	-11,8	-11,0
Fastighetsskatt	-68,4	-66,3	-66,3	-77,7	-76,8	-74,9	-71,2
Fastighetsförsäkring	-59,6	-54,4	-54,4	-52,3	-49,1	-45,3	-38,6
Kabel-TV	-35,0	-34,9	-35,0	-34,1	-33,1	-32,6	-31,8
Bredband	-58,0	-61,2	-53,0	-54,2	-51,7	-51,7	-51,7
Förvaltning	-60,0	-59,5	-59,0	-57,4	-56,6	-55,8	-56,9
Styrelsearvoden inkl soc avg	-118,3	-118,3	-118,3	-118,3	-52,6	-52,6	-52,6
Revision	-16,0	-16,4	-16,0	-16,0	-15,8	-15,7	-15,7
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-96,5	-100,0	-137,7	-8,1	-6,6	-7,5
Bankavgifter	-2,6	-2,6	-2,6	-2,7	-2,5	-2,6	-3,9
Lön fastighetsskötare inkl soc	-26,3	-26,3	-26,3	-26,3	-26,3	-26,3	-26,3
S:a driftskostnader	-974,2	-1009,3	-1051,9	-1092,0	-859,6	-913,4	-794,8
Resultat efter driftskostnader	184,4	137,3	92,3	230,3	661,9	675,1	795,2
Underhållskostnader	-3300,0	-588,5	-500,0	-211,5	-1749,4	-158,1	0
Resultat efter underhållskostnad	-3115,6	-451,2	-407,7	18,8	-1087,5	517,0	795,2
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0,2	0,2
Räntekostnader	-38,5	-62,9	-81,5	-124,5	-181,3	-209,0	-226,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-38,5	-62,9	-81,5	-124,5	-181,3	-208,8	-226,3
Resultat efter fin. poster o skatt	-3154,1	-514,1	-489,2	-105,7	-1268,8	308,2	568,9
Avskrivningar	-266,1	-266,1	-238,3	-238,3	-204,8	-204,8	-204,8
Årets resultat	-3420,2	-780,2	-727,5	-344,0	-1473,6	103,4	364,1