

Årsredovisning

BRF Röda stugans smycke

769618-9922

Styrelsen för BRF Röda stugans smycke får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Under oktober-november 2012 förvärvade föreningen fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82. Föreningen består av 16 lägenheter vilka är upplåtna med bostadsrätt. Under året har ingen överlåtelse skett. Föreningen består av 25 medlemmar. Till varje lägenhet hör en garageplats på markplanet.

Fastighetsunderhåll

Under året har inga större renoveringar utförts.

För övrigt har sedvanligt underhåll av fastigheten skett.

Under hösten 2025 har upphandlats en entreprenad gällande ombyggnad av fastighetens värmesystem. Installation av bergvärme görs under våren 2026.

Avgift

Inför år 2026 höjdes avgiften med 8%.

Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Staffan Lagergren	Ledamot, Ordförande
Lennart Axelsson	Ledamot
Elisabeth Lagergren	Ledamot
Lena Björn Svensson	Suppleant
Torbjörn Strand	Suppleant
Anne-Marie Glandin	Suppleant

Av föreningen utsedd revisor har varit Gabriella Toth Ullerkrans, Vallentuna Revisionsbyrå AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhas på uppdrag av styrelsen av Hefab Redovisning AB. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen själv genom ett antal avtal och uppdrag.

gn

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 487	1 366	1 305	1 183
Resultat efter finansiella poster	119	-73	170	129
Soliditet %	80	79	79	78
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 003	915	871	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 212	4 479	4 598	
Sparande (kr) per kvadratmeter	250	180	427	
Räntekänslighet %	6,46	7,56	8,07	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	143	148	151	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 485	6 895	7 079	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92	92	91	

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

gm

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 920 000	140 000	1 258 487	-71 962	37 246 525
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-71 962	71 962	0
Förändring av yttre fond		64 000	-64 000		0
Årets resultat				119 394	119 394
Belopp vid årets utgång	35 920 000	204 000	1 122 525	119 394	37 365 919

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 122 526
Årets resultat	119 394
<i>Summa</i>	<i>1 241 920</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	1 141 920
<i>Summa</i>	<i>1 241 920</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

gm

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		1 371 903	1 251 287
Parkeringsavgifter		115 199	115 200
Summa rörelseintäkter	2	1 487 102	1 366 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-666 847	-690 251
Styrelsearvoden	4	-23 144	-19 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-405 000	-451 000
Summa rörelsekostnader		-1 094 991	-1 161 089
Rörelseresultat		392 111	205 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 399	8 602
Räntekostnader		-274 116	-286 962
Summa finansiella poster		-272 717	-278 360
Resultat efter finansiella poster		119 394	-72 962
Resultat före skatt		119 394	-72 962
Årets resultat		119 394	-72 962

gm

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 270 000	45 625 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	822 000	872 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>46 092 000</i>	<i>46 497 000</i>
Summa anläggningstillgångar		46 092 000	46 497 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 317	20 777
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>25 317</i>	<i>21 067</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		344 302	369 417
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>344 302</i>	<i>369 417</i>
Summa omsättningstillgångar		369 619	390 484
SUMMA TILLGÅNGAR		46 461 619	46 887 484

gm

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		35 920 000	35 920 000
Fond för yttre underhåll		204 000	140 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>36 124 000</i>	<i>36 060 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 122 526	1 259 488
Årets resultat		119 394	-72 962
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 241 920</i>	<i>1 186 526</i>
Summa eget kapital		37 365 920	37 246 526
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	–	4 090 400
Summa långfristiga skulder		–	4 090 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	8 846 001	5 315 600
Förskott på hyror/avgifter		133 714	123 012
Leverantörsskulder		61 945	71 746
Aktuella skatteskulder		16 980	16 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 059	23 220
Summa kortfristiga skulder		9 095 699	5 550 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 461 619	46 887 484

gju

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 111	205 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	405 000	451 000
Räntenetto	-272 717	-278 360
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>524 394</i>	<i>378 038</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 452	15 611
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 038	819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 884	394 468
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-560 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-250 000
Årets kassaflöde	-25 116	144 468
Likvida medel vid årets början	369 415	224 947
Likvida medel vid årets slut	344 299	369 415

gm

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, K3. samt BRFNAR 2023:1. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	-1 371 903	-1 251 287
	Hysesintäkter	-115 200	-115 200
	Summa	-1 487 103	-1 366 487

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Uppvärmning/el	236 217	236 313
	Vatten och avlopp	63 983	50 774
	Renhållning	29 528	23 284
	Städning	25 500	26 000
	Fastighetsservice	49 625	46 625
	Reparationer och undehåll, trädgården	85 087	126 059
	Hissar	16 925	14 213
	Fastighetsskatt	8 634	8 934
	Fastighetsförsäkring	17 838	27 726
	Bredband/TV	66 022	61 414
	Styrelse och föreningskostnader	12 056	13 434
	Revisionsarvode	10 045	9 722
	Redovisningstjänster	40 998	37 064
	Övriga kostnader	4 390	8 689
		666 848	690 251

gm

Not 4	Styrelsearvoden	2025-12-31	2024-12-31
	Arvoden	21 000	18 000
	Sociala kostnader	2 144	1 838
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>23 144</i>	<i>19 838</i>

Not 5	Avskrivningar
	Matriella anläggningstillgångar Antal år
	Byggnad 40- 200 år.
	Solceller 30 år
	Inventarier 15-20 år
	Avskrivning sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjanderätsperioden för respektive avskrivningsenheter gällande byggnaden med 0,5-2,5%. Inventarier avskrivs med förväntad livslängd.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 571 000	38 571 000
	Utgående anskaffningsvärden	38 571 000	38 571 000
	Ingående avskrivningar	-3 246 000	-2 976 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-355 000	-270 000
	Utgående avskrivningar	-3 601 000	-3 246 000
	Anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
	Utgående uppskrivningar	10 300 000	10 300 000
	Redovisat värde	45 270 000	45 625 000
	Taxeringsvärden	35 207 000	33 238 000

Fastighetens boyta är 1 364kvm. Garageyta 736kvm. Byggår är 2012.

gm

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 299 002	1 299 002
	Utgående anskaffningsvärden	1 299 002	1 299 002
	Ingående avskrivningar	-427 002	-246 002
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-50 000	-181 000
	Utgående avskrivningar	-477 002	-427 002
	Redovisat värde	822 000	872 000

Not 8	Upptagna Lån	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken, 2,990% ränta, Förfallodag 2026-01-30	-4 585 600	-4 965 600
	Handelsbanken, 3,140% ränta, Förfallodag 2026-12-30	-3 910 400	-4 090 400
	Handelsbanken, 2,619% ränta, Förfallodag 2026-12-01	-350 000	-350 000
		-8 846 000	-9 406 000

Löpande amortering uppgår till 360 000kr per år. En extra amortering om 200 000kr har gjorts under året. Eventuella lån som förfaller inom ett år har hanterats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens uttalande men de omförhandlas och är därmed åter långfristiga skulder.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar, SHB	20 000 000	20 000 000
	Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

gm

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

UNDERSKRIFTER

Vallentuna den 14/2 2026


Elisabeth Lagergren


Lennart Axelsson


Staffan Lagergren

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-11


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Stugans Smycke
Org.nr. 769618-9922

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Stugans Smycke för år 2025. 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 2025 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 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 för årsredovisningen

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



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 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 Röda Stugans Smycke för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 resultat. 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 resultat, 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 resultat 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 resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-03-11



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR