

# Årsredovisning

---

## *Brf Röda stugans smycke*

769618-9922

Styrelsen för Brf Röda stugans smycke får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Under oktober-november 2012 förvärvade föreningen fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82 och inflyttning till lägenheterna skedde.

Föreningen består av 16 lägenheter vilka är upplåtna med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett. Föreningen består av 27 medlemmar. Till varje lägenhet hör en garageplats i markplanet, dessutom finns 2 st invändiga och 2 st utvändiga besöksparkeringar, en parkeringsplats för cyklar och en besöksplats är utyrd till medlem.

#### Avgifter

Ingen avgiftshöjning är planerad för år 2019.

#### Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Staffan Lagergren	Ledamot, Ordförande
Lennart Axelsson	Ledamot
Bo Lilljeqvist	Ledamot
Lars Hedström	Suppleant
Elisabeth Lagergren	Suppleant

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

#### Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har tvisten med byggherren lösts genom en förlikning.

#### 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.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>
Nettoomsättning	1 168	1 082	1 082	1 082
Resultat efter finansiella poster	278	169	29	-35
Soliditet %	74	74	74	73

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 920 000	192 000	-379 488	169 056	<b>35 901 568</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			169 056	-169 056	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		64 000	-64 000		<b>0</b>
Årets resultat				278 308	<b>278 308</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 920 000</b>	<b>256 000</b>	<b>-274 432</b>	<b>278 308</b>	<b>36 179 876</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-274 432
Årets resultat	278 308
<i>Summa</i>	<b>3 876</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	-60 124
<i>Summa</i>	<b>3 876</b>

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

## RESULTATRÄKNING

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Avgifter lägenheter	1 059 296	979 776
Parkeringsavgifter	109 200	102 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 168 496</b>	<b>1 081 776</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader 1	-472 759	-530 142
Personalkostnader 2	-17 454	-5 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3	-285 000	-276 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-775 213</b>	<b>-812 331</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>393 283</b>	<b>269 445</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	2 496	1 355
Räntekostnader	-117 471	-101 744
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-114 975</b>	<b>-100 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>278 308</b>	<b>169 056</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>278 308</b>	<b>169 056</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>278 308</b>	<b>169 056</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 245 000	47 514 191
Inventarier, verktyg och installationer	5	140 000	155 809
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 385 000</i>	<i>47 670 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 385 000</b>	<b>47 670 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 762	5 236
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 776</i>	<i>5 297</i>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		1 181 309	838 031
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 181 309</i>	<i>838 031</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 187 085</b>	<b>843 328</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 572 085</b>	<b>48 513 328</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	35 920 000	35 920 000
Yttre fond	256 000	192 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 176 000</i>	<i>36 112 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-274 432	-379 488
Årets resultat	278 308	169 056
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 876</i>	<i>-210 432</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 179 876</b>	<b>35 901 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 301 000	12 501 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 301 000</b>	<b>12 501 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott på avgifter/hyror	37 107	51 549
Leverantörsskulder	40 084	45 821
Skatteskulder	5 390	5 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 628	8 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>91 209</b>	<b>110 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 572 085</b>	<b>48 513 328</b>

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. (BFNAR 2016:10). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1	Driftskostnader	År 2018	År 2017
	Uppvärmning/el	171 716	153 050
	Vatten och avlopp	39 524	56 599
	Renhållning	15 302	16 277
	Städning trappor	24 750	22 875
	Fastighetsservice	60 000	49 188
	Reparation och underhåll	1 951	49 052
	Hissar	7 157	2 228
	Försäkring	16 758	15 465
	Hyra Kabel-TV/Bredband	51 032	48 816
	Styrelse- föreningsmöteskostnader	17 134	9 924
	Revisionsarvode	7 811	8 371
	Redovisningstjänster	29 636	26 627
	Fastighetsskatt	5 447	5 390
	Advokatkostnader med försäkringsersättning	17 937	62 251
	Övriga kostnader	6 604	4 030
	<b>Summa</b>	<b>472 759</b>	<b>530 143</b>

Not 2	Styrelsearvoden		
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
		Arvoden	Arvoden
	Styrelsearvoden	15 000	4 000
	Sociala kostnader	2 454	1 380

**Not 3 Avskrivningar**

Matriella anläggningstillgångar	Procentsats
Byggnad	0,70
Inventarier	10,00

Avskrivning sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjanderättsperioden för respektive avskrivningsenheter med 0,5-5%.

Inventarier avskrivs med förväntad livslängd.

**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	38 726 809	38 571 000
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Installations slagdörrsöppnare	–	155 809
Tillkommande/avgående omklassificeringar	-155 809	–
Utgående anskaffningsvärden	<b>38 571 000</b>	<b>38 726 809</b>
Ingående avskrivningar	-1 356 809	-1 080 000
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	–	-276 809
Utgående avskrivningar	<b>-1 356 809</b>	<b>-1 356 809</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Utgående anskaffningsvärden	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 514 191</b>	<b>47 670 000</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader och mark	21 172 000	20 229 000
<b>Summa</b>	<b>21 172 000</b>	<b>20 229 000</b>

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

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 809	–
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	–	155 809
Utgående anskaffningsvärden	<b>155 809</b>	<b>155 809</b>
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-15 809	–
Utgående avskrivningar	<b>-15 809</b>	–
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 000</b>	<b>155 809</b>



**Not 6** Likviditetsanalys, löpande drift

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pengar in		
Hyror/avgifter	1168496	1 081 776
Pengar ut		
Driftskostnader	-472759	-530 143
Arvoden	-17454	-5 380
Räntenetto	-114975	-100 338
Löpande amortering	0	
Extra amortering	-200000	
Förändring likviditetsflöd	363308	445 295
Avsättning yttre fond	64000	64 000
.		
Bankmedel vid året slut	1181309	838 031

**Not 7** Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning, SEB-bolån	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

**Not 8** Upptagna lån

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
SEB-banken, fast ränta till 2019-12-28, 0,99%	5 000 400	5 000 400
SEB-banken, rörlig ränta 0,87, löpande lån	7 300 600	7 500 600
	<b>12 301 000</b>	<b>12 501 000</b>

Under räkenskapsåret 2018 har en amortering med 200 000kr skett.

UNDERSKRIFTER

Vallentuna den 17/2 2019



Lennart Axelsson



Staffan Lagergren



Bo Liljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 28/2 2019



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 2018. 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 2019-02-28



Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor FAR