

# Årsredovisning

---

## *Brf Röda stugans smycke*

769618-9922

Styrelsen för Brf Röda stugans smycke får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- 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 ingen överlåtelse skett.

Föreningen består av 27 medlemmar. Till varje lägenhet hör en garageplats på markplanet, dessutom finns 2 st invändiga och 2 st utvändiga besöksparkeringar, en parkeringsplats för cyklar och en besöksplats är uthyrd till medlem.

#### Avgifter

Ingen avgiftshöjning är planerad för år 2020.

#### Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Torbjörn Strand	Ledamot, Ordförande
Lennart Axelsson	Ledamot
Elisabeth Lagergren	Ledamot
Lars Hedström	Suppleant
Leif Törnqvist	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.



## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>
Nettoomsättning	1 188	1 168	1 082	1 082
Resultat efter finansiella poster	316	278	169	29
Soliditet %	76	74	74	74

## 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	256 000	-274 432	278 308	<b>36 179 876</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			278 308	-278 308	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		64 000	-64 000		<b>0</b>
Årets resultat				317 112	<b>317 112</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 920 000</b>	<b>320 000</b>	<b>-60 124</b>	<b>317 112</b>	<b>36 496 988</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-60 124
Årets resultat	317 112
<b>Summa</b>	<b>256 988</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	192 988
<b>Summa</b>	<b>256 988</b>

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

## RESULTATRÄKNING

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Avgifter lägenheter	1 077 711	1 059 296
Parkeringsavgifter	110 550	109 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 188 261</b>	<b>1 168 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader 1	-465 206	-472 759
Personalkostnader 2	-16 532	-17 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3	-286 000	-285 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-767 738</b>	<b>-775 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>420 523</b>	<b>393 283</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	1 338	2 496
Räntekostnader	-104 749	-117 471
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-103 411</b>	<b>-114 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>317 112</b>	<b>278 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>317 112</b>	<b>278 308</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>317 112</b>	<b>278 308</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 975 000	47 245 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	124 000	140 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 099 000</i>	<i>47 385 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 099 000</b>	<b>47 385 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 395	5 762
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>6 461</i>	<i>5 776</i>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		831 722	1 181 309
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>831 722</i>	<i>1 181 309</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>838 183</b>	<b>1 187 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 937 183</b>	<b>48 572 085</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<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	320 000	256 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 240 000</i>	<i>36 176 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-60 124	-274 432
Årets resultat	317 112	278 308
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>256 988</i>	<i>3 876</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 496 988</b>	<b>36 179 876</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8	12 301 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>12 301 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8	11 366 000
Förskott på avgifter/hyror	-	37 107
Leverantörsskulder	52 545	40 084
Skatteskulder	5 390	5 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 260	8 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 440 195</b>	<b>91 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>47 937 183</b>	<b>48 572 085</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 2019	År 2018
	Uppvärmning/el	159 458	171 716
	Vatten och avlopp	39 157	39 524
	Renhållning	18 205	15 302
	Städning trappor	31 375	24 750
	Fastighetservice	53 189	60 000
	Reparation och underhåll	45 708	1 951
	Hissar	5 195	7 157
	Försäkring	18 588	16 758
	Hyra Kabel-TV/Bredband	53 822	51 032
	Styrelse- föreningsmöteskostnader	14 795	17 134
	Revisionsarvode	7 872	7 811
	Redovisningstjänster	28 523	29 636
	Fastighetsskatt	5 390	5 447
	Advokatkostnader med försäkringsersättning	-16 071	17 937
	Övriga kostnader	-	6 604
	Summa	<b>465 206</b>	<b>472 759</b>

Not 2	Styrelsearvoden	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden		Arvoden
	Styrelsearvoden	15 000	15 000
	Sociala kostnader	1 532	2 454

**Not 3 Avskrivningar**

Matriella anläggningstillgångar	Procentsats
Byggnad	0,70
Inventarier	10,00

Avskrivning sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjanderätsperioden för respektive avskrivningsenheter med 0,5-2%. Inventarier avskrivs med förväntad livslängd.

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	38 571 000	38 726 809
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande/avgående omklassificeringar	–	-155 809
Utgående anskaffningsvärden	<b>38 571 000</b>	<b>38 571 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 626 000	-1 356 809
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-270 000	-269 191
Utgående avskrivningar	<b>-1 896 000</b>	<b>-1 626 000</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>46 975 000</b>	<b>47 245 000</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader och mark	26 217 000	21 172 000
<b>Summa</b>	<b>26 217 000</b>	<b>21 172 000</b>

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

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 809	155 809
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Utgående anskaffningsvärden	<b>155 809</b>	<b>155 809</b>
Ingående avskrivningar	-15 809	–
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-16 000	-15 809
Utgående avskrivningar	<b>-31 809</b>	<b>-15 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 000</b>	<b>140 000</b>



Not 6	Likviditetsanalys, löpande drift		
	2019	2018	2017
Pengar in			
Hyror/avgifter	1 188 261	1 168 496	1 081 776
Pengar ut			
Driftskostnader	-465 206	-472 759	-530 143
Arvoden	-16 532	-17 454	-5 380
Räntenetto	-104 744	-114 975	-100 338
Löpande amortering		0	
Extra amortering	-935 000	-200 000	
Förändring likviditetsflöd	-333 221	363 308	445 295
Avsättning yttre fond	64 000	64 000	64 000
Bankmedel vid året slut	831 722	1 181 309	838 031

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning, SEB-bolån	20 000 000	20 000 000
		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Not 8	Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken, stibor ränta 0,69%. förfallodag 2020-01-28	5 000 400	5 000 400
	Handelsbanken, stibor ränta 0,82%. förfallodag 2020-12-28	6 365 600	7 300 600
		<b>11 366 000</b>	<b>12 301 000</b>

Under räkenskapsåret 2019 har en amortering med 935000kr skett.

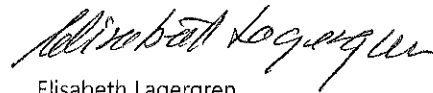
Lånen som förfaller inom ett år har hanterats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens uttalande men de omförhandlas och är därmed åter långfristiga skulder.

UNDERSKRIFTER

Vallentuna den 6/2 2020



Lennart Axelsson

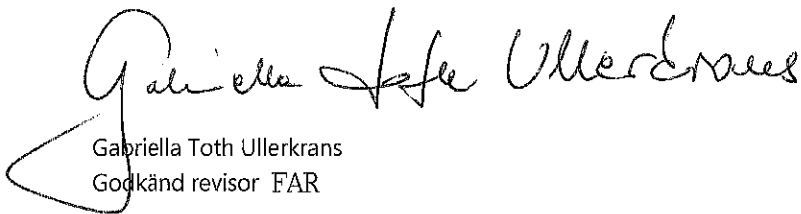


Elisabeth Lagergren



Torbjörn Strand

Min revisionsberättelse har lämnats 2/3 2020



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 2019. 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 2019 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 2019 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:

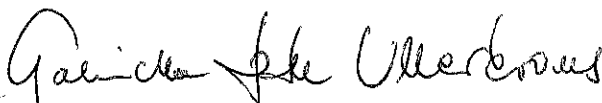
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



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 2020-03-02



Gabriella Toth Ullerkrans  
Godkänd revisor FAR