

Årsredovisning

Brf Röda stugans smycke

769618-9922

Styrelsen för Brf Röda stugans smycke får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

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 inga överlåtelser 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 utthyrd till medlem.

Avgifter

Avgiftshöjning kommer att ske i april 2018 med 10%.

Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Staffan Lagergren	Ledamot, Ordförande
Ingrid Grape	Ledamot, Sekreterare
Bo Lilljeqvist	Ledamot, ekonomiansvarig
Lars Hedström	Suppleant
Inga Sandborg	Suppleant

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

Väsentliga händelser

Inga större arbeten är planerade för 2018.

Under året har slagdörrsöppnare intallerats. En vattenskada i en lägenhet har åtgärdats och reglerats via försäkringen.

Föreningen tvistar med totalentreprenören Bosmycket AB, om brister i värmesystemets utförande. Föreningen har anlitat en advokat i detta ärende.

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.

GM
LAG
09

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 082	1 082	1 082	1 082	1 086
Resultat efter finansiella poster	169	29	-35	-86	-97
Soliditet %	74	74	73	73	73

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 920 000	128 000	-344 681	29 193	35 732 512
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			29 193	-29 193	0
Förändring av yttre fond		64 000	-64 000		0
Årets resultat				169 056	169 056
Belopp vid årets utgång	35 920 000	192 000	-379 488	169 056	35 901 568

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-379 488
Årets resultat	169 056
<i>Summa</i>	<i>-210 432</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	-274 432
<i>Summa</i>	<i>-210 432</i>

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

Handwritten signatures and initials:
P
CAG
JG
GM

RESULTATRÄKNING

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Avgifter lägenheter	979 776	979 776
Parkeringsavgifter	102 000	102 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 081 776	1 081 776
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader 1	-530 142	-444 240
Personalkostnader 2	-5 380	-6 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3	-276 809	-270 000
Summa rörelsekostnader	-812 331	-720 240
Rörelseresultat	269 445	361 536
Finansiella poster		
Ränteintäkter	1 355	3 022
Räntekostnader	-101 744	-335 365
Summa finansiella poster	-100 389	-332 343
Resultat efter finansiella poster	169 056	29 193
Resultat före skatt	169 056	29 193
Årets resultat	169 056	29 193

gm
LAG
79

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	47 670 000	47 791 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 670 000	47 791 000
Summa anläggningstillgångar		47 670 000	47 791 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 236	17 192
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 297	17 192
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		838 031	598 361
<i>Summa kassa och bank</i>		838 031	598 361
Summa omsättningstillgångar		843 328	615 553
SUMMA TILLGÅNGAR		48 513 328	48 406 553

LAG
2018

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	35 920 000	35 920 000
Yttre fond	192 000	128 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 112 000</i>	<i>36 048 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-379 488	-344 681
Årets resultat	169 056	29 193
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-210 432</i>	<i>-315 488</i>
Summa eget kapital	35 901 568	35 732 512
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 501 000	12 501 000
Summa långfristiga skulder	12 501 000	12 501 000
Kortfristiga skulder		
Förskott på avgifter/hyror	51 549	106 613
Leverantörsskulder	45 821	40 748
Skatteskulder	5 390	5 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	20 310
Summa kortfristiga skulder	110 760	173 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 513 328	48 406 553

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 2017	År 2016
	Uppvärmning/el	153 050	154 043
	Vatten och avlopp	56 599	20 419
	Renhållning	16 277	28 514
	Städning trappor	22 875	17 000
	Fastighetservice	49 188	39 500
	Reparation och underhåll	49 052	61 678
	Hissar	2 228	5 580
	Försäkring	15 465	15 009
	Hyra Kabel-TV/Bredband	48 816	48 680
	Övriga kostnader	9 924	15 595
	Revisionsarvode	8 371	7 284
	Redovisningstjänster	26 627	25 568
	Fastighetsavgift	5 390	5 370
	Advokatkostnader	62 251	-
	Övriga kostnader	4 030	-
		530 143	444 240

Not 2 Styrelsearvoden

Medelantalet anställda:

2017-12-31

2016-12-31

Löner, ersättningar och sociala kostnader:

	2017-12-31		2016-12-31	
	Arvoden		Arvoden	
Styrelsearvoden	4 000	-	6 000	-
	4 000	-	6 000	-

Not 3 Avskrivningar

Matriella anläggningstillgångar
Byggnad

Procentsats
0,70

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

LAB
gn

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	38 571 000	38 571 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Installations slagdörrsöppnare	155 809	-
	Utgående anskaffningsvärden	38 726 809	38 571 000
	Ingående avskrivningar	-1 080 000	-810 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-276 809	-270 000
	Utgående avskrivningar	-1 356 809	-1 080 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	10 300 000	10 300 000
	Utgående redovisat värde	47 670 000	47 791 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	20 229 000	20 229 000
	Summa	20 229 000	20 229 000

Fastighetens boyta är 1 364kvm. Inga lokalytor finns. Byggår är 2012.

Not 5	Likviditetsanalys, löpande drift	2017	2016	2015
	Pengar in			
	Hyror/avgifter	1081776	1 081 776	1081775
	Pengar ut			
	Driftskostnader	-530143	-444 240	-455076
	Arvoden	-6000	-6 000	0
	Räntenetto	-100338	-332 343	-391824
	Löpande amortering	0		0
	Förändring likviditetsflöd	445295	299 193	234875
	Avsättning yttre fond	64000	64 000	64000

Under år 2016 har en extra amortering om 450 000kr skett.

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning, SEB-bolån	20 000 000	20 000 000
		20 000 000	20 000 000

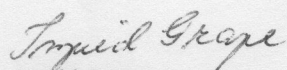
LAG
Jm
Jg

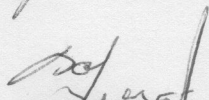
Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB-banken, fast ränta till 2019-10-01, 0,99%	5 000 400	5 000 400
	SEN-banken, rörlig ränta 0,60, löpande lån	7 500 600	7 500 600
		12 501 000	12 501 000

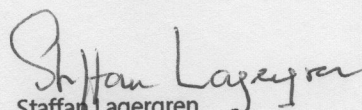
Under räkenskapsåret 2016 har en amortering med 450 000kr skett.

UNDERSKRIFTER

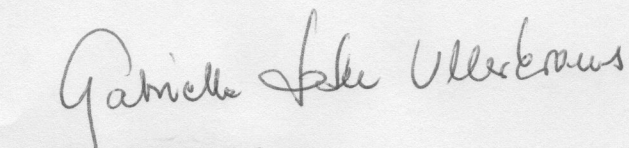
Vallentuna den 2 februari 2018

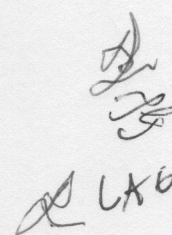

Ingrid Grape


Bo Lilljeqvist


Staffan Lagergren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018.02.28


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR


LKB

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 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 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.

LAG
JM

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 2017 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

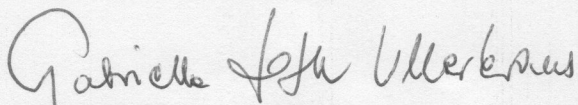
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018-02-28



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR