

Årsredovisning

Brf Röda stugans smycke

769618-9922

Styrelsen för Brf Röda stugans smycke får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

gu

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 två överlåtelse skett. Föreningen består av 29 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 uthyrd till medlem.

Avgifter

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2017.

Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 14 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 2017.

Under året har en amortering av lånen skett med 450 0000kr och nya lån har förhandlats fram med banken.

Inför 2017 gäller ett nytt elavtal.

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.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	980	980	980	986
Resultat efter finansiella poster	29	-35	-86	-97
Soliditet %	74	73	73	73

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 920 000	64 000	-245 556	-35 125	35 703 319
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-35 125	35 125	0
Förändring Yttre fond		64 000	-64 000		0
Årets resultat				29 193	29 193
Belopp vid årets utgång	35 920 000	128 000	-344 681	29 193	35 732 512

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-344 681
Årets resultat	29 193
<i>Summa</i>	<i>-315 488</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	-379 488
<i>Summa</i>	<i>-315 488</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	979 776	979 775
Övriga rörelseintäkter	102 000	102 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 081 776	1 081 775
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader 1	-444 240	-455 076
Personalkostnader 2	-6 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar 3	-270 000	-270 000
Summa rörelsekostnader	-720 240	-725 076
Rörelseresultat	361 536	356 699
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 022	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	-335 365	-394 773
Summa finansiella poster	-332 343	-391 824
Resultat efter finansiella poster	29 193	-35 125
Resultat före skatt	29 193	-35 125
Årets resultat	29 193	-35 125

Gru

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	47 791 000	48 061 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 791 000	48 061 000
Summa anläggningstillgångar		47 791 000	48 061 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 192	20 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 192	21 031
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		598 361	719 506
<i>Summa kassa och bank</i>		598 361	719 506
Summa omsättningstillgångar		615 553	740 537
SUMMA TILLGÅNGAR		48 406 553	48 801 537

2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och emissionsinsatser	35 920 000	35 920 000
Reservfond	128 000	64 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 048 000</i>	<i>35 984 000</i>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-344 681	-245 556
Årets resultat	29 193	-35 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-315 488</i>	<i>-280 681</i>

Summa eget kapital

35 732 512 35 703 319

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12 501 000	12 951 000
Summa långfristiga skulder	12 501 000	12 951 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	106 613	90 148
Leverantörsskulder	40 748	42 487
Skatteskulder	5 370	5 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 310	9 249

Summa kortfristiga skulder

173 041 147 218

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 406 553 48 801 537

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. (BFNAR 2008:1). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1	Driftskostnader	År 2016	År 2015
	Uppvärmning/el	154 043	151 015
	Vatten och avlopp	20 419	51 631
	Renhållning	28 514	19 210
	Städning trappor	17 000	22 125
	Fastighetservice	39 500	37 500
	Reparation och underhåll	61 678	36 404
	Hissar	5 580	4 185
	Försäkring	15 009	23 143
	Hyra Kabel-TV/Bredband	48 680	48 680
	Övriga kostnader	15 595	11 757
	Revisionsarvode	7 284	5 976
	Redovisningstjänster	25 568	23 880
	Fastighetsavgift	5 370	-1 040
	Trädgårdsarbeten	-	20 610
		444 240	455 076

Not 2 Personalkostnader

	2016-12-31		2015-12-31
	Löner och ersättningar		Löner och ersättningar
Styrelsearvoden	6 000	-	-

Not 3 Avskrivningar

Matriella anläggningstillgångar	Procentsats
Byggnad	0,70

Avskrivning sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjanderättsperioden för respektive avskrivningsenheter med 0,5-2%..

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	38 571 000	38 571 000
	Utgående anskaffningsvärden	38 571 000	38 571 000
	Ingående avskrivningar	-810 000	-540 000
	Årets avskrivningar	-270 000	-270 000
	Utgående avskrivningar	-1 080 000	-810 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	10 300 000	10 300 000
	Utgående redovisat värde	47 791 000	48 061 000
	<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	2016	2015
	Pengar in		
	Hyror/avgifter	1 081 776	1081775
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-444 240	-455076
	Arvoden	-6 000	0
	Räntenetto	-332 343	-391824
	Löpande amortering	0	0
	Förändring likviditetsflöd	299 193	234875
	Avsättning yttre fond	64 000	64000

Under året har en extra amortering om 450 000kr skett.


Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning, SEB-bolån	20 000 000	20 000 000

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	-	12 951 000
	SEB-banken, fast ränta till 2019-10-01, 0,99%	5 000 400	-
	SEN-banken, rörlig ränta 0,60 per 20161231	7 500 600	-
		12 501 000	12 951 000

Under räkenskapsåret har en amortering med 450 000kr skett.
Banken äger rätt till uppsägning av lånen vid bindningstidens förfalldagar.

UNDERSKRIFTER


Vallentuna den 11/2 2017


Ingrid Grape


Staffan Lagergren


Bo Lilljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-02-23


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 2016. 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 2016 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.

gm

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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-02-23


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR