

Årsredovisning 2017/2018

BRF STOCKROSEN PÅ LIDINGÖ 769629-9960

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-04-30. Uppdaterade stadgar antogs av bolagsverket 2017-07-10 med anledning av beslut på extra stämma 17-06-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stockrosen 14 med adresser Parksättravägen 1 AA och 1 AB och Stockrosen 15, med adresser Nysättravägen 10 A och 10 B på Lidingö.

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 652 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Pontus Göransson | Ordförande |
| Marie-Louise Dunberg | Styrelseledamot |
| Johan Elwin | Styrelseledamot |
| Fredrik Brunlid | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Gustafsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-01-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har entreprenaden slutförts, med undantag för korrigerig av anmärkningar. Medlemmarna har fått tillträde till lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 8 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------|------------|------|
| Nettoomsättning | 123 200 | 457 281 | - |
| Resultat efter fin. poster | -1 725 602 | -3 004 676 | - |
| Soliditet, % | 87 | -4 | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

| | 2017-06-30 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2018-06-30 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 600 000 | - | 39 200 000 | 39 800 000 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | - | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | 0 | -3 004 676 | - | -3 004 676 |
| Årets resultat | -3 004 676 | 3 004 676 | -1 725 602 | -1 725 602 |
| Eget kapital | -2 404 676 | 0 | 47 474 398 | 45 069 722 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 004 676 |
| Årets resultat | -1 725 602 |
| Totalt | -4 730 278 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -4 730 278 |
| | -4 730 278 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2017-07-01 - 2018-06-30 | 2016-07-01 - 2017-06-30 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 123 200 | 457 281 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 123 200 | 457 281 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-5 | -171 609 | -23 694 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -110 195 | -2 613 907 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -298 968 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -580 772 | -2 637 601 |
| Rörelseresultat | | -457 572 | -2 180 320 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 448 | 24 977 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -1 271 479 | -849 333 |
| Summa finansiella poster | | -1 268 031 | -824 356 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 725 602 | -3 004 676 |
| Årets resultat | | -1 725 602 | -3 004 676 |

Balansräkning

| | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 8 | 50 612 885 | 49 033 112 |
| Markanläggningar | 9 | 100 117 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 50 713 002 | 49 033 112 |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 713 002 | 49 033 112 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 116 000 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 8 114 | 2 084 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 124 114 | 2 084 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 927 129 | 8 828 692 |
| Summa kassa och bank | | 927 129 | 8 828 692 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 051 243 | 8 830 776 |
| Summa tillgångar | | 51 764 245 | 57 863 888 |

Balansräkning

| | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 49 800 000 | 600 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 800 000 | 600 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 004 676 | 0 |
| Årets resultat | | -1 725 602 | -3 004 676 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 730 278 | -3 004 676 |
| Summa eget kapital | | 45 069 722 | -2 404 676 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 6 500 000 | 60 246 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 500 000 | 60 246 480 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 20 373 | 2 084 |
| Skatteskulder | | 116 655 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 680 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 52 815 | 20 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 194 523 | 22 084 |
| Summa eget kapital och skulder | | 51 764 245 | 57 863 888 |

Kassaflödesanalys

| | 2017-07-01 - 2018-06-30 | 2016-07-01 - 2017-06-30 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 8 828 692 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 725 602 | -3 004 676 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 298 968 | 0 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 426 634 | -3 004 676 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -122 030 | -2 084 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 172 439 | 22 084 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -1 376 225 | -2 984 676 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -1 978 858 | -49 033 112 |
| Kassaflöde från investeringar | -1 978 858 | -49 033 112 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 49 200 000 | 600 000 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -53 746 480 | 60 246 480 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -4 546 480 | 60 846 480 |
| Årets kassaflöde | -7 901 563 | 8 828 692 |
| Likvida medel vid årets slut | 927 129 | 8 828 692 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stockrosen på Lidingö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, K3.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2017/2018 | 2016/2017 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 123 200 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 457 281 |
| Summa | 123 200 | 457 281 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2017/2018 | 2016/2017 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service | 3 356 | 0 |
| Övrigt | 1 949 | 0 |
| Summa | 5 305 | 0 |

| Not 4, Taxebundna kostnader | 2017/2018 | 2016/2017 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 29 881 | 11 358 |
| Vatten | 9 894 | 6 336 |
| Summa | 39 775 | 17 694 |

| Not 5, Övriga driftskostnader | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 9 874 | 6 000 |
| Fastighetsskatt | 116 655 | 0 |
| Summa | 126 529 | 6 000 |

| Not 6, Övriga externa kostnader | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|------------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 831 | 0 |
| Kameral förvaltning | 28 393 | 6 252 |
| Konsultkostnader | 0 | 1 188 656 |
| Revisionsarvoden | 34 188 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 45 783 | 1 418 999 |
| Summa | 110 195 | 2 613 907 |

| Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader | 0 | 849 333 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 271 479 | 0 |
| Summa | 1 271 479 | 849 333 |

| Not 8, Byggnad och mark | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 49 033 112 | 0 |
| Årets inköp | 1 873 473 | 49 033 112 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 50 906 585 | 49 033 112 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -293 700 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -293 700 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 50 612 885 | 49 033 112 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>21 000 000</i> | <i>21 000 000</i> |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 8 536 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 10 400 000 | 11 600 000 |
| Summa | 18 936 000 | 11 600 000 |

| Not 9, Markanläggningar | 2018 | 2017 |
|---|-----------------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Årets inköp | 105 385 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>105 385</u> | <u>0</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -5 268 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-5 268</u> | <u>0</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>100 117</u></u> | <u><u>0</u></u> |

| Not 10, Övriga fordringar | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 116 000 | 0 |
| Summa | 116 000 | 0 |

| Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 4 317 | 0 |
| Förvaltning | 3 125 | 2 084 |
| Räntor | 672 | 0 |
| Summa | 8 114 | 2 084 |

| Not 12, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | | Skuld | |
|--|------------------|------------|------------------|-------------------|------------|
| | | 2018-06-30 | 2018-06-30 | 2017-06-30 | 2017-06-30 |
| Ålandsbanken | | 4,00 % | | 32 000 000 | |
| Parksätra AB | | 0,00 % | | 13 225 680 | |
| Brunlid / Lindgren | | 0,00 % | | 15 020 800 | |
| Ålandsbanken | 2018-07-30 | 1,80 % | 6 500 000 | | |
| Summa | | | 6 500 000 | 60 246 480 | |

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | -1 257 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 15 400 | 0 |
| Förvaltning | 20 000 | 20 000 |
| Vatten | 1 672 | 0 |
| Summa | 35 815 | 20 000 |

| Not 14, Ställda säkerheter | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Summa | 32 000 000 | 32 000 000 |

Underskrifter

LIDINGÖ, 2018-12-02

Ort och datum

Pontus Göransson
Ordförande

Johan Elwin
Styrelseledamot

Marie-Louise Dunberg
Styrelseledamot

Fredrik Brunlid
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

KPMG AB
Per Gustafsson
Auktoriserad revisor