

Styrelsen för BRF Stocksundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stocksund.

1. Information om verksamheten

1.1 Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2015 och registrerades hos Bolagsverket 2015-07-07. Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Telefonen 1 i Stocksund. Fastighetens adress är Bengt Färjares väg 32-24, 182 77 STOCKSUND. Fastighetens byggnadsår är 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-08-14. Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, den debiterbara ytan uppgår till 3 073 m². Föreningen hyr ut förråd till medlemmar och garaget till Storholmen Parkering AB. I garaget finns 39 garageplatser, varav 10 med elbilsaddare och 2 MC-platser.

1.2 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring AB.

2. Händelser under räkenskapsåret

Efter att föreningen inhämtat ett gemensamt bygglov var det flera medlemmar som valde att montera inglasning av balkonger och uteplatser.

Under året har tvåårsbesiktning genomförts.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2019-04-24 skedde en förnygring av styrelsen. Första beslut om nya reviderade stadgar togs.

En ny medlem har tillkommit under året och en medlem har lämnat föreningen. En lägenhet har bytt ägare under året.

Stämningen i den unga föreningen är god och många deltar i gemensamma aktiviteter, till exempel städdagar med tillhörande korvgrillning.

Utrustningen och tillgängligheten i gymmet har kompletterats och förbättrats. Nya maskiner har inhandlats för att ge ett bredare utbud av träningsmöjligheter.

Uteplatsen framför 32:an har fått en ansiktslyftning genom utbyte av den ursprungliga uteplatsmöbeln mot en stilren betongkonstruktion. Genom gemensamt underhåll av gräsmattor och planteringar har föreningens grönska fått ett välförtjänt lyft.

Gasolgrillar har införskaffats till båda husens takterrasser.

9

3. Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 bestått av:

Ledamöter	Mikael Åkermark	ordförande
	Malcolm Olow	vice ordförande, sekreterare
	Ulla Hurtig Nielsen	kassör
	Håkan Sjöström	ledamot
	Karina Antin	ledamot
	Robin Hernborg	suppleant

Valberedning Arash Karimi

Revisor PricewaterhouseCoopers Sweden

4. Förvaltning

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden.
Storholmen AB har uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen.

5. Fastighetens underhåll

En underhållsplan är framtagen av byggherren. När åtgärderna från garantibesiktningen är utförda kommer en ny underhållsplan tas fram av styrelsen och årlig avsättning av medel till underhållsfonden beslutas.

g

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	1 860 475	13 652 580
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 240 567	8 024 856
Finansiella intäkter	146	115
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 474 235
	2 240 713	36 499 206
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 871 549	1 669 565
Finansiella kostnader	539 327	528 819
Ökning av kortfristiga fordringar	100 074	0
Minskning av långfristiga skulder	0	41 939 528
Minskning av kortfristiga skulder	194 019	4 153 400
	2 704 969	48 291 312
Likvida medel vid årets slut	1 396 219	1 860 475
Årets förändring av likvida medel	-464 256	-11 792 106

9

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 211	2 306	808	0
Resultat efter finansiella poster	-3 238	2 759	-559	-3 025
Soliditet (%)	83,4	83,5	71,1	0,0
Kassalikviditet (%)*	596	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	474	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	14 706	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	10 692	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	84	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	31	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	22	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	130	0	0	0

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 026 kvm bostäder och 1 136 kvm lokaler vilket blir 4 162 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	228 825 000	1 300 000	0	-5 547 936	2 758 579	227 335 643
Disposition av föregående års resultat:				2 758 579	-2 758 579	0
Årets resultat					-3 238 116	-3 238 116
Belopp vid årets utgång	228 825 000	1 300 000	0	-2 789 357	-3 238 116	224 097 527

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 789 358
Årets resultat	-3 238 116
	-6 027 474

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till den yttre underhållsfonden	96 934
I ny räkning överföres	-6 124 408
	-6 027 474

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

9

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	2 210 910	2 306 323
Övriga intäkter	4	29 657	5 718 533
		2 240 567	8 024 856
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-70 103	-191 468
Driftkostnader	6	-1 480 588	-1 183 963
Övriga kostnader		-303 409	-294 134
Personalkostnader	7	-17 449	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 067 952	-3 068 009
		-4 939 501	-4 737 574
Rörelseresultat		-2 698 934	3 287 282
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-539 327	-528 819
		-539 181	-528 704
Resultat efter finansiella poster		-3 238 115	2 758 578
Resultat före skatt		-3 238 115	2 758 578
Årets resultat		-3 238 116	2 758 579

4

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	267 422 467	270 490 419
		267 422 467	270 490 419
Summa anläggningstillgångar		267 422 467	270 490 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 150	250
Övriga fordringar		40 566	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 599	16 037
		116 315	16 287
Kassa och bank		1 396 220	1 860 476
Summa omsättningstillgångar		1 512 535	1 876 763
SUMMA TILLGÅNGAR		268 935 002	272 367 182

9

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 825 000	228 825 000
Uppåtelseavgifter		1 300 000	1 300 000
		230 125 000	230 125 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 789 358	-5 547 936
Årets resultat		-3 238 116	2 758 579
		-6 027 474	-2 789 357
Summa eget kapital		224 097 526	227 335 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	44 500 000	44 500 000
Övriga skulder		0	46
Summa långfristiga skulder		44 500 000	44 500 046
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 463	177 265
Aktuella skatteskulder		29 340	203 100
Övriga skulder		45 609	1 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	189 064	150 081
Summa kortfristiga skulder		337 476	531 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 935 002	272 367 182

9

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1%
Stomkomplettering	2%
Grund	1%
Tak	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2,5%
Ytskikt	3,3%
Installationer	2%

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 434 755	1 712 510
Hyror lokaler	63 798	144 000
Hyror garage och parkeringsplatser	502 561	498 160
Rörliga avgifter, varmvatten	50 971	11 741
Rörliga avgifter, el	95 727	-61
Övriga avgifter	8 500	10 134
Vidarefakturering medlemmar	54 598	0
	2 210 910	2 376 484

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

	2019	2018
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	0	-40 081
Hyres- och avgiftsbortfall garage och parkeringsplatser	0	-30 080
	0	-70 161

Not 4 Övriga intäkter

	2019	2018
Avräkning Patriam	0	4 909 720
Reglering Patriam projekt	0	581 753
Övriga intäkter	29 657	227 060
	29 657	5 718 533

Not 5 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	0	3 890
Installationer	70 103	148 983
Garage och parkeringsplatser	0	38 594
	70 103	191 467

Not 6 Driftkostnader

	2019	2018
Uppvärmning	128 446	127 602
Fastighetsel	347 791	314 299
Vatten	90 809	53 031
Sophantering	31 444	21 747
Underhållskostnader	24 980	264 944
Garantiåtgärd plåtarbete	500 000	0
Övriga driftkostnader	357 118	402 340
	1 480 588	1 183 963

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Lön	15 833	0
Arbetsgivaravgifter	1 616	0
	17 449	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	539 327	528 819
	539 327	528 819

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 325 430	274 325 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 325 430	274 325 430
Ingående avskrivningar	-3 835 011	-767 002
Årets avskrivningar	-3 067 952	-3 068 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 902 963	-3 835 011
Utgående redovisat värde	267 422 467	270 490 419
Bokfört värde byggnader	204 139 028	207 206 980
Bokfört värde mark	63 283 439	63 283 439
	267 422 467	270 490 419

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	5 654	3 222
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	17 945	12 815
	23 599	16 037

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,297	2022-12-30	14 833 334	14 833 334
Stadshypotek	1,047	2020-12-30	14 833 333	14 833 333
Stadshypotek	1,277	2023-09-30	14 833 333	14 833 333
			44 500 000	44 500 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44,5 mkr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	44 500 430	44 500 430
	44 500 430	44 500 430

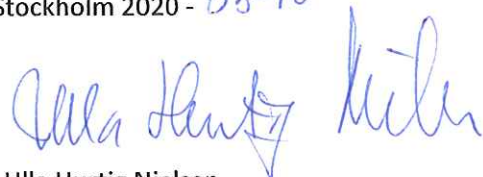
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 476	4 476
Förutbetalda hyres- och avgiftintäkter	119 035	90 284
Övriga interimsskulder	65 552	55 322
	189 063	150 082

Not 14 Eventualförpliktelser

BRF Stocksundet har under 2019 stämts på två punkter av en medlem och tillika boende i föreningen. Styrelsen har anlitat ett juridiskt ombud som gör bedömningen att föreningen har goda grunder att tillbakavisa motpartens krav. Målet har ännu inte hanterats vare sig muntligt eller i en huvudförhandling. Skulle föreningen eventuellt tildömas att ersätta motparten beräknas summan enligt yrkandet uppgå till SEK 300 000:-. Föreningen kan också dömas till att ersätta motparten för rättegångskostnader. Dessa är svåra att beräkna i dagsläget då det är oklart huruvida målen går till en huvudförhandling eller ej. En uppskattning landar nästans runt ca SEK 250 000:- per punkt. Med hänsyn tagen till denna ovissa rättstvist avser inte föreningen att göra några större investeringar under 2020. 9

Stockholm 2020 - 05-10



Ulla Hurtig Nielsen



Malcolm Olow



Håkan Sjöström



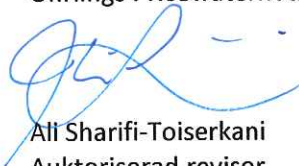
Mikael Åkermark



Karina Antin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-11

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stocksundet, org.nr 769630-2996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stocksundet för år 2019.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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 några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

9

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stocksundet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

9

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 11 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor