

Brf Vansta By 1

Org. nr. 769633-8966

Årsredovisning 2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningens säte är Nynäshamns kommun,

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

Den 1 juni 2017 förvärvades samtliga aktier i Grönskiftet 2 AB, org nr 559106-6211.

Vid den tidpunkten ägde Grönskiftet 2 AB fastigheterna Nynäshamn Vansta 5:624, 5:627, 5:631, 5:632, 5:634, 5:635 och 5:636.

Den 27 juni 2017 transportförsålde Grönskiftet 2 AB fastigheterna till Brf Vansta By 1.

Övervärdet på aktierna, 9.950.000 kr, har under året överförts till fastigheten såsom en uppskrivning av mark, därefter har aktierna försålts till Svenska Standardbolag AB för likvidation.

Under året har samtliga lägenheter förutom en försålts och föreningens normala driftsverksamhet startades den 1 augusti 2018. Avskrivningar under året har gjorts för 1 kvartal, likaså har avsättning till yttre fond gjorts för 1 kvartal. Samtliga fastigheter har färdigställts och entreprenaden godkändes den 1 november 2018.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den 27 mars 2019 har den sista lägenheten försålts och övriga kortfristiga lån har lösts.

Under perioden 1 januari - 31 mars 2019 har ytterligare 165.205 kr aktiverats i fastigheten vilket innebär att fastighetens värde stämmer med den ekonomiska planen

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning	358 976	0
Resultat efter finansnetto	67 352	0
Soliditet (%)	63	0

Förändringar i eget kapital	Egna insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 18-01-01	0	0	0	0	0
Förändringar under året	34 935 000	4 164 007	10 413	56 939	39 166 359
Belopp vid årets utgång 17-12-31	34 935 000	4 164 007	10 413	56 939	39 166 359
Resultatdisposition					
Förslag till disposition av bolagets resultat					
Balanserat resultat			0		
Årets resultat			56 939		
<hr/>					
Styrelsen föreslår att:					
i ny räkning balanseras					
			56 939		
			56 939		

RESULTATRÄKNING

180101-181231

170330-171231

Not

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Summa intäkter

356 976

0

Rörelsekostnader

Inköpta varor och tjänster

-47 419

0

Övriga externa kostnader

-26 939

0

Avskrivning materiella anläggningstillgångar

-48 186

0

Summa rörelsens kostnader

-122 544

0

Rörelseresultat före finansiella poster

234 432

0

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-167 080

0

Summa finansiella poster

-167 080

0

Resultat efter finansiella poster

67 352

0

Bokslutsdispositioner

Avsättning till yttre fond

-10 413

0

Summa bokslutsdispositioner

-10 413

0

Resultat före skatt

56 939

0

Skatter

Skatt på årets resultat

0

0

ÅRETS RESULTAT

56 939

0

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	2	<u>0</u>	<u>10 000 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	10 000 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>61 230 661</u>	<u>7 788 345</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		61 230 661	7 788 345
Summa anläggningstillgångar		61 230 661	17 788 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Årsavgiftsfordringar		467	0
Övriga kortfristiga fordringar		40 900	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 422</u>	<u>0</u>
		63 789	0
Kassa och bank		460 564	4 925
Summa omsättningstillgångar		524 354	4 925
SUMMA TILLGÅNGAR		61 755 014	17 793 270

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Egna insatser	34 935 000	0
Upplåtelseavgifter	4 164 007	0
Fond för yttre underhåll	10 413	0
Summa bundet eget kapital	39 109 420	0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	0	0
Årets resultat	<u>56 939</u>	<u>0</u>
Summa fritt eget kapital	56 939	0
Summa Eget kapital	39 166 359	0
Långfristiga skulder		
Skulder kreditinstitut	4 <u>19 850 000</u>	0
	19 850 000	0
Kortfristiga skulder		
Skulder til kreditinstitut	120 000	102 152
Aktuell skatteskuld	40 900	0
Övriga kortfristiga skulder	2 501 848	17 691 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>75 907</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder	2 738 655	17 793 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 755 014	17 793 270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

NOT 2 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG **2018-12-31** **2017-12-31**

Företag	Säte		
Organisationsnummer			
Grönskiftet 2 AB	Stockholm		
559106-6211			
Ingående anskaffningsvärde		10000000	0
Årets förvärv		0	10 000 000
Överfört till uppskrivning mark		-9950000	0
Årets försäljning		<u>-50000</u>	<u>0</u>
Redovisat värde		0	10 000 000

NOT 3 BYGGNADER OCH MARK **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastigheterna Nynäshamn Vansta 5:624 m.fl.

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv under året	38 445 442	0
Överfört från pågående byggnadsarbeten	<u>103 360</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	38 548 802	0

Pågående byggnadsarbeten

Ingående anskaffningsvärde	103 360	0
Aktiverade kostnader under året	0	103 360
Överfört till byggnad	<u>-103 360</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	0	103 360

Mark

Fastigheten Nynäshamn Vansta 5:624 m.fl.

Ingående fastighetsvärde	7 684 985	0
Förvärv under året (inkl lagfartskostnader)	<u>15 045 060</u>	<u>7 684 985</u>
Utgående anskaffningsvärde	22 730 045	7 684 985
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-48 186</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 186	0

Redovisat värde **61 230 661** **7 788 345**

NOT 4 Långfristiga skulder **2018** **2017**

Lån 1, amorteras med 120.000 kr / år	6 570 000	0
Lån 2, amorteringsfritt	6 700 000	0
Lån 3, amorteringsfritt	<u>6 700 000</u>	<u>0</u>
	19 970 000	0
Amortering inom 2-5 år	480 000	0
Amortering efter 5 år	<u>19 490 000</u>	<u>0</u>
	19 970 000	0

Not 5 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

33 000 000

33 000 000

Summa

33 000 000

33 000 000

Stockholm den

15 MAS

2019


Peter Dynesius

Ledamot


Jan-Ola Stoltz

Ledamot


Stefan Anjou

Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 17/5- 2019


Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vansta By 1
Org.nr 769633-8966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vansta By 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 revisionsssed 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.

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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Vansta By 1 för räkenskapsåret 2018 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 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 den 17 maj 2019



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor