

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bastenen, med säte i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Bastenen registrerades av Bolagsverket 2016-10-25, då även föreningens stadgar registrerades.

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter i form av kedjehus till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

När föreningen förvärvade fastigheterna gjordes det genom s.k. paketering. Det betyder att om föreningen skulle sälja fastigheterna finns en latent skatteskuld. Underlaget till skatteskulden är SEK 16 966 700,-.

Föreningens fastigheter Nyköping Kapellet 1 och Nyköping Relingen 9, bebyggdes 2017-2018 av Maison Forte AB med 17 kedjehus i två storlekar.

Lägenhetsfördelning:

10 st 5 rum o kök  
7 st 7 rum o kök

Total bostadsyta : 2 146 m<sup>2</sup>

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med f.n. 22%.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Varje lägenhet skall dock ha egen hemförsäkring.

Fastigheterna är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret.

Interimsstyrelsen fram till 2018-08-28 har haft ett styrelsemöten under räkenskapsåret och under byggprocessen fram till 2018-08-28 har 5 stycken extra föreningsstämmor protokollförts där den sista var överlämningen från interimsstyrelsen till en medlemsstyrelse.

Interimsstyrelsen har från föreningens bildande till 2018-08-28 bestått av:

ordförande Tommy Karlsson  
ledamot Susanne Karlsson  
ledamot Tord Nilsson

suppleant Emma Nilsson

Revisor har Marie Andersson, PWC varit.

Medlemsstyrelsen från 2018-08-28 till 2018-12-31 har bestått av:

ordförande Evert Bränd  
kassör Mikael Sundblad  
sekreterare Johan Samuelsson  
ledamot Marcus Dahlin  
ledamot Peter Thalén

suppleant Ronnie Axelsson  
suppleant Patrik Collin

Till revisorer valdes:

revisor Steffen Schreiber  
revisor Mikael Ackelman

Till valberedning valdes:

Arne Eriksson  
Jennie Eriksson

Under perioden 2018-08-28-2018-12-31 har 3 stycken protokollförda styrelsemöten hållits

Då byggnaderna är nyproducerade är den tekniska status 2018 på alla punkter i underhållsplanen som styrelsen ska upprätta.

Lägenhetsförteckningen administreras av Köpings Redovisningsbyrå AB.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar och alla kedjehusen är uthyrda. Eftersom 2018 är föreningens första år med egna fastigheter har alla kedjehus överlåtits till nuvarande ägare.

### Årsavgifter

Årsavgiften följer ekonomisk plan och höjdes 2019-01-01 med 2,0%.

Styrelsen har beslutat att följa den ekonomiska planen i sin budget för 2019.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras följande avgifter för att täcka föreningens kostnad när händelsen inträffar:

- vid överlåtelse av bostadrätten debiteras säljaren expeditionsavgift, 2,5% av prisbasbeloppet,
- pantsättningsavgift vid varje pantsättning, 1,0% av prisbasbeloppet,
- påminnelseavgift vid sen betalning debiteras med SEK 60,-
- andrahandsuthyrning debiteras med SEK 1 000,-

Prisbasbeloppet 2018 är SEK 45 500,-

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	562
Resultat efter finansiella poster	40
Soliditet (%)	67,0
Reservering till yttre fond	0
Upplösning yttre fond	0
Årsavgift per m2 (SEK)	430
Lån per m2 (SEK)	14 725

Eftersom inflyttningen var juni-juli avser nettoomsättningen 6 månader.

Årsavgift per m2 och lån per m2 avser årsavgift och lån som gäller på balansdagen och anges i SEK.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Räntefond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	64 500 000					64 500 000
Årets resultat					40 069	40 069
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 069</b>	<b>64 540 069</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
årets vinst	40 069
	<b>40 069</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 069
	<b>40 069</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-25 -2017-12-31 (15 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		561 728	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>561 728</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-21 663	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-357 022	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-378 685</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>183 043</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 974	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 974</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 069</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>40 069</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 069</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	95 273 828	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 273 828</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 273 828</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		177 562	0
Övriga fordringar		0	16 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 039	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>191 601</b>	<b>16 125</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		913 690	3 236 170
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>913 690</b>	<b>3 236 170</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 105 291</b>	<b>3 252 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 379 119</b>	<b>3 252 295</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 500 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 500 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		40 069	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>40 069</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 540 069</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	31 600 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	5	0	3 252 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 050	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>239 050</b>	<b>3 252 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 379 119</b>	<b>3 252 295</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-25 -2017-12-31
Kostnader Bastuflotte	1 504	0
Fastighetsförsäkringsprem	17 511	0
Korttidshyra inventarier	496	0
Kostnader medlemsmöte	1 202	0
Övriga externa kostnader	950	0
	<b>21 663</b>	<b>0</b>



### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	95 630 850	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 630 850</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-357 022	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-357 022</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 273 828</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	76 147 728	0
Bokfört värde mark	19 126 100	0
	<b>95 273 828</b>	<b>0</b>

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 31 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 600 000	0
	<b>31 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avser inbetald förhandsavgift	0	3 252 295
	<b>0</b>	<b>3 252 295</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	0
Förskottsgaranti	0	6 450 000
	<b>54 000 000</b>	<b>6 450 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nyköping den 25 februari 2019

Evert Bränd  
Ordförande

Johan Samuelsson

Mikael Sundblad

Markus Dahlin

Peter Thalén

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats



Steffen Schreiber



Mikael Ackelmann

## **Paketering av tillgångar i bolag**

Vid försäljning av tillgångar främst med lång livslängd kan "paketering" vara ett sätt att uppnå en vinn vinn situation för båda parter. Säljaren uppnår lägre skattebelastningen och köparen får ett betydligt bättre garantipaket samt mindre lagfartsavgift.

Metod med paketering är den i särklass vanligaste sättet att sälja fastigheter mellan bolag och då främst i större städer.

Ur bostadsrättsföreningens perspektiv är själva affären med att köpa ett bolag med en fastighet istället för att köpa en fastighet enligt jordabalken är ju bättre eftersom man i bolagsaffären per automatik övertar de entreprenadgarantier som bolaget har från byggtreprenören. Vid en affär med jordabalken som regelverk har köparen ett stort besiktningskrav vid förvärvet för att ha någon garanti överhuvudtaget.

En bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter måste äga fastigheten. När då bostadsrättsföreningen köpt ett aktiebolag som äger in fastighet måste det ske en fusion där föreningen absorberar bolaget och fastigheten kommer upp som tillgång i föreningen. Vid fusionen utlöses lagfartsavgift på fastighetsvärdet som i Brf Bastenens fall blev 1,5% på 77 500 000,- vilket ger 1 162 500,-. Besparingen på paketeringen för Brf Bastenen blev alltså 255 000,-.

Köpeskillingen för aktierna redovisas som byggnad eftersom den enda tillgången bolaget hade var en byggnad och aktierna finns inte längre kvar. Dock får man inte göra avskrivning på köpeskillingen på aktierna skattemässigt.

Om bostadsrättsföreningen någon gång skulle sälja sin fastighet så kan man som anskaffningsvärde vid en eventuell reavinstberäkning bara använda fastighetsvärdet som aktiebolaget hade med nuvarande regelverk. Effekten av den latent skatteskulden på de SEK 16 966 700,- i en framtida försäljning tycker jag är helt meningslös att spekulera om.

## **Tidplanen för Brf Bastenen**

2016-10-25

Föreningen registreras på Bolagsverket

2018-05-20

Maison Forte AB säljer dotterbolaget 17 radhus AB till Bostadsrättsföreningen Bastenen

2018-05-21

Genom transportköp förvärvar Bostadsrättsföreningen Bastenen fastigheterna Kapellet 1 och Relingen 9 som båda finns i Nyköpings kommun.

2018-08-15

Eftersom aktiebolaget 17 Radhus AB inte bedriver verksamhet beslutas om att bolaget skall snabbavvecklas. Likvid från köparen kommer till föreningens konto, SEK 33 300,-.

2018-08-28

Extra föreningsstämma och medlemsstyrelsen tar över föreningen.

## Revisionsberättelse BRF Bastenen Org nr 769633-0955

Undertecknade, av Brf Bastenens extrastämma valda revisorer, har i enlighet med vårt uppdrag utfört revisionen enligt god revisionsred. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår granskning omfattar föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2018. Vid denna har vi tagit del av styrelsens verksamhetsberättelse, mötesprotokoll, föreningens bokföring med verifikationer samt resultat- och balansräkning. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vid granskning av Brf Bastenens räkenskaper för tiden 2018-01-01 - 2018-12-31 har vi funnit dessa i god ordning. Beloppen på föreningens konton har kontrollerats och befunnits vara i enlighet med vad den ekonomiska redovisningen anger.

Vid granskning av föreningens förvaltning finner vi att styrelsen genomgående verkat i linje med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsstämman:

- \* fastställer resultat- och balansräkning för 2018
- \* beviljar föreningens styrelse ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Brf Bastenens Revisorer

Nyköping 2019-03-17



Steffen Schreiber



Mikael Ackelman