

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten
769640-4800

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen

Föreningen registrerades 2021-10-21.

Styrelsen och ekonomisk förvaltning

Gunilla Niklasson	Ledamot under tiden 2022-06-03 - 2023-06-22.
Ann-Louise Gustafsson	Ledamot fr.o.m 2022-02-24 tv.
Oscar Raud	Ledamot under tiden 2022-06-03 - 2023-06-22.
Anna-Karin Stöhre	Suppleant under tiden 2022-06-03 - 2023-06-22.
Monika Mundt-Petersen	Ledamot fr.o.m 2023-06-22 tv.
Max Sörensen	Ledamot fr.o.m 2023-06-22 tv.
Robin Söderström	Ledamot fr.o.m 2023-11-28 tv.
Patrik Asplund	Ledamot fr.o.m 2023-11-28 tv.
Jesper Lagerqvist	Suppleant fr.o.m 2023-11-28 tv.
Nicole Mate Romul	Suppleant fr.o.m 2023-11-28 tv.
Adam Hultqvist	Suppleant fr.o.m 2023-11-28 tv.

Föreningen tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna eller av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22 med beslut om val av styrelse och revisor samt ändring av stadgar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28 med beslut om val av styrelse.

Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-22.

Fastighet

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Botkyrka Flygplatsen 1. Föreningen har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 30 AB, org. nr. 559034-3710, avseende SHH Riksten 4 AB där fastigheten har överförts till föreningen genom köpebrev.

Bygglov erhöles 2021-11-15. Byggprojektet genomförs med Birger Bostadsutveckling AB som totalentreprenör och med Peab Anläggning AB som underentreprenör av mark och NCC Sverige AB som

underentreprenör av byggnaden för uppförande av 48 bostadsrättslägenheter fördelade på 6 bostadsbyggnader samt 48 st. öppna parkeringar (inkl. handikappsplatser) med motorvärmestolpar för uthyrning.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning ske 60 dagar efter slutförd slutbesiktning och erhållet slutbevis från kommunen. Slutbesked erhöles 2023-09-28.

Fastigheten var under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Efter entreprenadtiden är fastigheten försäkrad hos Söderberg & Partners.

Kostnads kalkyl och ekonomisk plan

Kostnads kalkyl upprättades 2021-11-29 och föreningen erhöles tillstånd att ta emot förskott 2022-02-14.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2022-11-23.

Samtliga 48 bostäder är på bokslutsdagen överlåtna med bostadsrätt. Beräknat marknadsvärde enligt ekonomisk plan uppgår till 183 856 000 kr vilket ska finansieras med fastighetslån 48 576 000 kr och insatser 135 280 000 kr. Årsavgifter beräknas uppgå till 897 kr/kvm.

Föreningens skattemässiga status och latent skatteskuld

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. föreningen var en öäkt bostadsrättsförening under räkenskapsåret.

Fastigheten har övergått till föreningen genom underprisöverlåtelse i förhållande till det skattemässiga värdet. Det innebär att föreningen drabbas av realisationsbeskattning om fastigheten överläts till ett pris överstigande nämnda värde som beräknats till 142 288 326 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med Nabo Group AB om ekonomisk- och teknisk förvaltning för perioden 2023-07-01 - 2025-12-31.

Föreningen har under året avyttrat samtliga aktier i SHH Riksten 4 AB, org nr 559036-7446 med säte i Stockholm.

Medlemsinformation

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	4	0
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	91	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	89	4

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (15 mån)
Nettoomsättning	1 411	0
Resultat efter finansiella poster	-25	-459
Soliditet (%)	68,7	4,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	329	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 000	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 000	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	147	0
Räntekänslighet (%)	36,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	38	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Sista etappen av föreningens medlemmar flyttade in under oktober 2023 och redovisade intäkter och driftkostnaderna omfattar därmed inte ett normalt räkenskapsår.

Årets förlust kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 800 000	0	0	0	-458 967	4 341 033
Upplåtelse av ny bostadsrätt	127 830 000					127 830 000
Disposition av föregående års resultat:				-458 967	458 967	0
Årets resultat					-24 874	-24 874
Belopp vid årets utgång	132 630 000	0	0	-458 967	-24 874	132 146 159

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-458 967
årets förlust	-24 874
	-483 841
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll (2 månad fr.o.m inflyttning) i ny räkning överföres	26 986
	-510 827
	-483 841

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-21 -2022-12-31 (15 mån)
Rörelsens intäkter	3		
Årsavgifter och hyror		1 411 280	0
		1 411 280	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-381 644	0
Övriga kostnader		-260 086	-53 200
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 955	0
		-954 685	-53 200
Rörelseresultat		456 595	-53 200
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	988	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-482 457	-405 767
		-481 469	-405 767
Resultat efter finansiella poster		-24 874	-458 967
Resultat före skatt		-24 874	-458 967
Årets resultat		-24 874	-458 967

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	183 026 800	20 378 123
Pågående nyanläggningar	9	0	50 115 000
		183 026 800	70 493 123

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10, 11	0	22 525 180
		0	22 525 180

Summa anläggningstillgångar 183 026 800 93 018 303

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		46 337	0
Övriga fordringar		5 162 386	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 984	0
		5 328 707	0

Kassa och bank 4 039 808 120 227
Summa omsättningstillgångar 9 368 515 120 227

SUMMA TILLGÅNGAR 192 395 315 93 138 530

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 630 000	4 800 000
		132 630 000	4 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	13	-458 967	0
Årets resultat		-24 874	-458 967
		-483 841	-458 967
Summa eget kapital		132 146 159	4 341 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 660 000	0
Summa långfristiga skulder		28 660 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 916 000	0
Leverantörsskulder		94 192	0
Skulder till koncernföretag		0	18 843 000
Övriga skulder		10 674 772	69 506 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	904 192	447 767
Summa kortfristiga skulder		31 589 156	88 797 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 395 315	93 138 530

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-21 -2022-12-31 (15 mån)
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24 874	-458 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	312 955	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	288 081	-458 967
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-46 337	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 282 371	0
Förändring av leverantörsskulder	94 192	0
Förändring av kortfristiga skulder	-77 218 532	88 797 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 164 967	88 338 530
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 846 632	-70 493 123
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-22 525 180
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	22 525 180	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 321 452	-93 018 303
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	127 830 000	4 800 000
Upptagna lån	48 576 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 406 000	4 800 000
Årets kassaflöde	3 919 581	120 227
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	120 227	0
Likvida medel vid årets slut	4 039 808	120 227

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången per den 31 december 2023 i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3 kapitel 35 och har beaktat Redu13 avseende införande av komponentmetoden.

De poster där omräkning av jämförelsetal medges enligt K3 har justerats för avseende resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter för att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år. Övriga poster har inte räknats om vid övergången i enlighet med K3 kapitel 35. De huvudsakliga effekterna av övergång till K3 är främst aktivering av låneutgifter samt komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen enligt plan och ianspråkande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Reserveras enligt stadgarna fr.o.m inflyttning.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden slutavräknades i november och avskrivningarna påbörjades i december.

Komponentens nyttjandeperioder är följande:

<u>Komponent</u>	<u>Andel</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	32%	51 836 716	100
Stomkompletteringar/innerväggar	20%	32 397 947	50
Värme, Sanitet (VS)	8%	12 959 179	50
El	6%	9 719 384	40
Inre ytskikt och vitvaror	9%	14 579 076	15
Fasad	4%	6 479 589	50
Fönster	3%	4 859 692	50
Köksinredning	5%	8 099 487	30
Yttertak	3%	4 859 692	40
Ventilation	3%	4 859 692	25
Styrning och övervakning	1%	1 619 897	15
Restpost	6%	9 719 384	50
Totalt byggnad	100%	161 989 737	

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Räntorna på föreningens lån kan komma att förändras när bindningstiden för lånen löper ut.

Avgiftshöjningar kommer att ske under 2024.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2021-10-21 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 333 046	0
Hyror parkering	76 528	0
Övriga intäkter	1 706	0
	1 411 280	0

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och TV/bredband.

Sista etappen av föreningens medlemmar flyttade in under oktober 2023 och redovisade intäkter omfattar därmed inte ett normalt räkenskapsår.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2021-10-21 -2022-12-31
Uppvärmning	-115 828	0
Taxebundna kostnader	-138 602	0
Fastighetsskötsel	-26 931	0
Övriga kostnader	-100 283	0
	-381 644	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2021-10-21 -2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	988	0
	988	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2021-10-21 -2022-12-31
Räntekostnader till övriga bolag	0	-405 767
Övriga räntekostnader	-73	0
Räntor lån Nordea	-482 384	0
	-482 457	-405 767

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Mark	19 293 000	19 293 000
Lagfart	1 085 123	1 085 123
Pantbrev	971 895	0
	21 350 018	20 378 123

Beräknad anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan	183 856 000	0
Slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning	-516 245	0
Avgår mark	-21 350 018	0
Årets avskrivning	-312 955	0
	161 676 782	0

Byggnader och mark

	183 026 800	20 378 123
Taxeringsvärden byggnader	15 207 000	0
Taxeringsvärden mark	14 160 000	0
	29 367 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 115 000	0
Under året nedlagda kostnader	111 874 737	50 115 000
Omklassificeringar	-161 989 737	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 115 000
Utgående redovisat värde	0	50 115 000

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 525 180	0
Inköp	0	22 525 180
Försäljningar	-22 525 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	22 525 180
Utgående redovisat värde	0	22 525 180

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört	Bokfört
				värde 2023-12-31	värde 2022-12-31
SHH Riksten 4 AB	100	100	0	0	22 525 180
				0	22 525 180
	Org.nr	Säte			
SHH Riksten 4 AB	559036-7446	Stockholm			

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel	14 944	0
Förutbetald försäkring	20 810	0
Övriga förutbetalda kostnader	84 230	0
	119 984	0

Not 13 Disposition av vinst och förlust

	2023-12-31	2022-12-31
Ansamlad förlust	-458 967	0
Årets förlust	-24 874	-458 967
	-483 841	-458 967
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll (2 mån fr.o.m inflyttning) i ny räkning överföres	26 986	0
	-510 827	-458 967
	-483 841	-458 967

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea, slutförfallodag 2025-10-15	4,84	fast	14 572 800	0
Nordea, slutförfallodag 2026-10-21	4,74	fast	14 572 800	0
Nordea, slutförfallodag 2024-10-17	4,731	2024-01-17	19 430 400	0
			48 576 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			19 916 000	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	482 384	405 767
Upplupen revisionsarvode	43 737	42 000
Förutbetalda årsavgifter	322 943	
Övriga upplupna kostnader	55 128	0
	904 192	447 767

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 576 000	0
	48 576 000	0

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Max Sörensen
Ordförande

Ann-Louise Gustafsson

Monika Mundt-Petersen

Robin Söderström

Patrik Asplund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVERSTEN I RIKSTEN 769640-4800 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 10:32:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX SÖRENSEN

Datum

Max Sörensen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 09:56:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Louise Teresia Gustafsson

Datum

Ann-Louise Gustafsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 10:41:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA MUNDT-PETERSEN

Datum

Monika Mundt-Petersen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 11:13:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN SÖDERSTRÖM

Datum

Robin Söderström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 09:53:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Patrik Asplund

Datum

Patrik Asplund

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 13:51:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson

Datum

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post