

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Majoren i Riksten

769639-3797

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majoren i Riksten, org nr 769639-3797, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

#### Föreningen

Föreningen registrerades 2020-12-14.

#### Fastighet

Föreningen tecknade 2021 ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 30 AB avseende SHH Riksten 3 AB och indirekt fastigheten Botkyrka Flygplatsen 2. Fastigheten har därefter överförs till föreningen genom köpebrev.

Bygglov beviljades 2021-05-25 och på fastigheten byggs 58 bostadsrättslägenheter och 58 parkeringar.

Byggprojektet genomförs med Birger Bostadsutveckling AB som totalentreprenör och Peab Anläggning AB som underentreprenör. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen har tecknat avtal med Nabo Group AB om ekonomisk förvaltning för perioden 2022-11-17 - 2025-12-31 och med Nabolaget AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel för perioden 2022-11-17 - 2025-11-30.

#### Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2021-03-17 och föreningen erhöll tillstånd att ta emot förskott 2021-07-12.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2022-07-11. Samtliga 58 bostäder är på bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgår till 210 495 000 kr vilket ska finansieras med fastighetslån 54 720 000 kr och insatser 155 775 000 kr. Årsavgifter enligt ekonomiska planen beräknas uppgå till 764 kr/kvm.

#### Styrelse och ekonomisk förvaltning

Ann-Louise Gustafsson  
Anna-Karin Stöhre

Joel Sandin Persson  
Joakim Blecher  
Ida Amatiello

Ledamot fr.o.m 2020-12-14 tv.

Ledamot under perioden 2020-12-14 - 2022-06-03

Suppleant fr.o.m 2022-06-03 tv.

Ledamot under perioden 2021-08-16 - 2022-02-24

Ledamot under perioden 2021-08-16 - 2022-02-24

Ledamot under perioden 2022-02-24 - 2022-06-03

Linnea Hultgren Buske                      Suppleant under perioden 2022-02-24 - 2022-06-03  
Gunilla Niklasson                      Ledamot fr.o.m 2022-06-03 tv.  
Oscar Raud                              Ledamot fr.o.m 2022-06-03 tv.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-15.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-03 med beslut om val av styrelse och revisor. Extra föreningsstämma hölls 2022-02-24 med beslut om att anta ny stadgar samt val av ny styrelse.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Som framgår ovan har föreningen tecknat ett antal avtal under året.

Första etappen har flyttat in november 2022. Övriga etapper flyttar in under 2023.

#### **Medlemsinformation**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	4	0
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-10	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	24	4

#### **Flerårsöversikt (Tkr)**

	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Nettoomsättning	105	0
Resultat efter finansiella poster	-1 086	-385
Soliditet (%)	21,2	8,9

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 800 000		-385 258	<b>5 414 742</b>
Upplåtelse av ny bostadsrätt	33 030 000			<b>33 030 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		-385 258	385 258	<b>0</b>
Årets resultat			-1 085 905	<b>-1 085 905</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 830 000</b>	<b>-385 258</b>	<b>-1 085 905</b>	<b>37 358 837</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-385 258
årets förlust	-1 085 905
	<b>-1 471 163</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 471 163
	<b>-1 471 163</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-14 -2021-12-31 (13 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	104 965	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>104 965</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-21 789	0
Övriga externa kostnader		-228 672	-53 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-250 461</b>	<b>-53 812</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-145 496</b>	<b>-53 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 409	-331 446
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-940 409</b>	<b>-331 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 085 905</b>	<b>-385 258</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 085 905</b>	<b>-385 258</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 085 905</b>	<b>-385 258</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 676 030	26 676 030
Pågående nyanläggningar	5	119 351 354	540 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 027 384</b>	<b>27 216 130</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	30 132 140	30 132 140
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 132 140</b>	<b>30 132 140</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 159 524</b>	<b>57 348 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 059	0
Övriga fordringar		16 184	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 752	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 995</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		215 312	3 804 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>215 312</b>	<b>3 804 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>286 307</b>	<b>3 804 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 445 831</b>	<b>61 152 328</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 830 000

5 800 000

**Summa bundet eget kapital**

**38 830 000**

**5 800 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-385 258

0

Årets resultat

-1 085 905

-385 258

**Summa fritt eget kapital**

**-1 471 163**

**-385 258**

**Summa eget kapital**

**37 358 837**

**5 414 742**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

53 817

0

Skulder till koncernföretag

25 224 000

25 224 000

Skatteskulder

155 200

0

Övriga skulder

112 850 299

30 132 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

803 678

381 446

**Summa kortfristiga skulder**

**139 086 994**

**55 737 586**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**176 445 831**

**61 152 328**

## 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.

#### Intäkter

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

#### Koncernredovisning

Föreningen är en moderförening, men med stöd av ÅRL 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden kommer att färdigställas under 2023 och avskrivningar påbörjas därefter.

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

#### 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sista etapperna av tillträde/inflyttningar beräknas ske i januari och mars 2023.

### Not 3 Nettoomsättning

	2022	2020-12-14 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	96 565	0
Hyror parkeringsplatser	8 400	0
	<b>104 965</b>	<b>0</b>

Första etappen av föreningens medlemmar flyttade in i november och redovisade intäkter omfattar därmed inte ett normalt verksamhetsår.



#### Not 4 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
- Mark	25 224 000	25 224 000
- Lagfart	1 452 030	1 452 030
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 676 030</b>	<b>26 676 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 676 030</b>	<b>26 676 030</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	0
Taxeringsvärden mark	21 400 000	15 200 000
	<b>38 800 000</b>	<b>15 200 000</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 100	0
Inköp	118 811 254	540 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 351 354</b>	<b>540 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 351 354</b>	<b>540 100</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	30 132 140	30 132 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 132 140</b>	<b>30 132 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 132 140</b>	<b>30 132 140</b>

#### Not 7 Specifikation andelar dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SHH Riksten 3 AB	100	100	1 000	30 132 140
				<b>30 132 140</b>

SHH Riksten 3 AB	Org.nr 559036-7453	Säte Stockholm
------------------	-----------------------	-------------------

#### Not 8 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

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

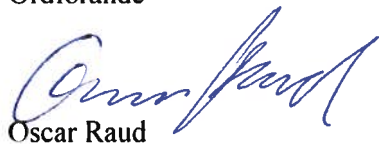
Stockholm den 12 april 2023



Gunilla Niklasson  
Ordförande



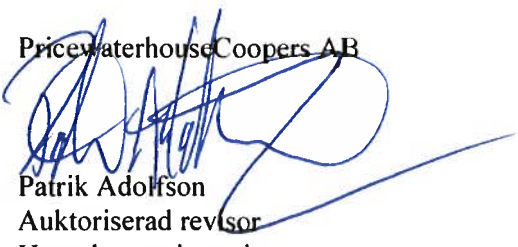
Ann-Louise Gustafsson



Oscar Raud

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05

PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majoren i Riksten, org.nr 769639-3797

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majoren i Riksten för år 2022.

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 2022 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.

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 Majoren i Riksten för år 2022 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.

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 tryggnande 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 överträdelser 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.

Stockholm den 5 maj 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor