

Årsredovisning
för
Brf Generalen allé i Riksten
769641-5426

Räkenskapsåret
2022-09-29 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Generalen allé i Riksten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-29 - 2023-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Information 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 2022-09-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och ekonomisk förvaltning

Gunilla Niklasson	Ledamot under perioden 2022-09-27 - 2023-11-21
Sarah Hasselgren	Ledamot under perioden 2022-09-27 - 2023-08-16
Jenny Rammo	Ledamot under perioden 2022-09-27 - 2023-11-21
Ann-Louise Gustafsson	Suppleant under perioden 2022-09-27 - 2023-11-21
Ann-Louise Gustafsson	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Monika Mundt-Petersen	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Max Sörensen	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Elias Lichtscheidl Remöy	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Pouya Ardan	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Isabella Sahlbom	Ledamot fr.o.m 2023-11-21 tv.
Roni Tümtürk	Suppleant fr.o.m 2023-11-21 tv.
Erik Samuelsson	Suppleant fr.o.m 2023-11-21 tv.

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

Konstituerande föreningsstämma hölls 2022-09-27 med beslut om val av styrelse och revisor. Två extra föreningsstämmor hölls under 2022 med beslut om val av styrelse, revisor och ändring av stadgar. En extra föreningsstämma hölls under 2023 med beslut om val av revisor.

Fastigheter

Föreningen tecknade 2022 ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 30 AB avseende SHH Riksten 5 AB och indirekt fastigheten Botkyrka Rullbanan 1. Fastigheten har överförts till föreningen genom köpebrev och äger därmed fastigheten med lagfart. Bygglov beviljades 2021-04-14.

På fastigheten har det uppförts 52 bostäder. Byggprojektet har genomförts med Birger Bostadsutveckling AB som totalentreprenör och Peab Anläggning AB som markentreprenör. Underentreprenören Astel Modular OÜ påbörjade byggprojektet men gick i konkurs under projektets gång. Då handlades delad entreprenad upp som samordnades av Relation 1 AB som slutförde projektet.

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

Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska slutlig reglering och fastställande av tillägsköpeskilling ske 60 dagar efter genomförd slutbesiktning och erhållet slutbevis från kommunen. Slutbesked erhöles 2023-02-20. Föreningen har reglerat samtliga mellanhavanden med entreprenaden i sin helhet.

Föreningen har tecknat avtal med Nabo Group AB om ekonomisk förvaltning för perioden 2023-03-01 - 2025-12-31 och med Nabolaget AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel för perioden 2023-03-01 - 2025-02-28.

Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2022-11-15 och föreningen erhöles tillstånd att ta emot förskott 2023-01-23.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2022-12-22. Samtliga 52 bostäder är på bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt ekonomisk plan uppgår till 135 903 960 kr vilket ska finansieras med fastighetslån 32 628 960 kr och insatser 103 275 000 kr. Årsavgifter enligt ekonomisk plan beräknas uppgå till 984 kr/kvm.

Stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-12-22.

Föreningens skattemässiga status och latent skatteskuld

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen, dvs. föreningen var en oäkta bostadsrättsförening under räkenskapsåret.

Fastigheten med byggnader har övergått till föreningen genom underprisöverlåtelse i förhållande till det skattemässiga värdet. Det innebär att föreningen drabbas av realisationsbeskattning som fastigheten överläts till ett pris överstigande nämnda värde som beräknas till 130 484 483 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Inflyttning skedde under mars 2023 och byggnaderna kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Bostäderna är befriade från fastighetsavgift i 15 år fr.o.m värdeåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har avyttrat samtliga aktier i SHH Riksten 5 AB, med säte i Stockholm.

Avgiftshöjning med 7,5% har skett fr.o.m oktober 2023.

Medlemsinformation

	<u>2023</u>
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	62
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23
	(16 mån)
Nettoomsättning	2 103
Resultat efter finansiella poster	-1 077
Soliditet (%)	75,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 418
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 418
Sparande per kvm (kr/kvm)	284
Räntekänslighet (%)	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0

Upplysning vid förlust

Föreningens medlemmar flyttade in under mars månad och redovisade intäkter och driftskostnader omfattar där med inte ett normalt räkenskapsår.

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

Räntorna på föreningens lån kan komma att förändras när bindningstiden för lånen löper ut. Vid eventuell räntehöjning kommer finansieringen ske genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Upplåtelse av ny bostadsrätt	103 275 000		103 275 000
Årets resultat		-1 076 721	-1 076 721
Belopp vid årets utgång	103 275 000	-1 076 721	102 198 279

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 076 721
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (10 månader fr.o.m inflyttning)	87 360
i ny räkning överföres	-1 164 081
	-1 076 721

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

Resultaträkning	Not	2022-09-29 -2023-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	3	2 102 770 2 102 770
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	4	-799 716
Övriga kostnader		-167 713
Personalkostnader	5	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 820 579 -2 788 008
Rörelseresultat		-685 238
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-394 007 -391 482
Resultat efter finansiella poster		-1 076 720
Resultat före skatt		-1 076 720
Årets resultat		-1 076 721

Balansräkning	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	8	134 047 838
Pågående nyanläggningar	9	0
		134 047 838
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	10, 11	0
		0
Summa anläggningstillgångar		134 047 838
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar		18 977
Övriga fordringar		6 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 149
		210 306
<i>Kassa och bank</i>		1 485 575
Summa omsättningstillgångar		1 695 881
SUMMA TILLGÅNGAR		135 743 719

Balansräkning	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		103 275 000
		103 275 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-1 076 721
		-1 076 721
Summa eget kapital		102 198 279
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14	19 169 511
Summa långfristiga skulder		19 169 511
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14	13 459 449
Leverantörsskulder		560 481
Övriga skulder		10 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	345 553
Summa kortfristiga skulder		14 375 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 743 719

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-29
-2023-12-31
(16 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -1 076 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 820 579

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 743 858**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -18 977
Förändring av kortfristiga fordringar -114 382
Förändring av leverantörsskulder 571 001
Förändring av kortfristiga skulder 350 106

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 531 606

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -135 868 418

Kassaflöde från investeringsverksamheten -135 868 418

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser 103 275 000
Upptagna lån 32 547 387

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 135 822 387

Årets kassaflöde 1 485 575

Likvida medel vid årets slut 1 485 575

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärde sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Reservas 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningarna påbörjades i juni.

Komponenternas nyttjandeperioder är följande:

<u>Komponent</u>	<u>Andel</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	30%	36 519 781	100
Stomkompletteringar/innerväggar	19%	23 129 195	50
Värme, Sanitet (VS)	12%	14 607 912	50
El	8%	9 738 608	40
Inre ytskikt och vitvaror	7%	8 521 282	15
Fasad	5%	6 086 630	50
Fönster	3%	3 651 978	50
Köksinredning	3%	3 651 978	30
Yttertak	2%	2 434 652	40
Ventilation	2%	2 434 652	25
Transport (hiss)	2%	2 434 652	25
Styrning och övervakning	1%	1 217 326	15
Restpost	6%	7 303 956	50
Totalt byggnad	100%	121 732 604	

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.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022-09-29
	-2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 849 440
Hyror parkeringsplatser	173 404
Övriga intäkter	79 926
	2 102 770

I föreningens årsavgifter ingår värme och TV/bredband.

Föreningens medlemmar flyttade in under mars 2023 och redovisade intäkter omfattar därmed inte ett normalt räkenskapsår.

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-29
	-2023-12-31
Uppvärmning	-162 754
Taxebundna kostnader	-247 320
Fastighetsskötsel	-104 392
Övriga kostnader	-285 250
	-799 716

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-29
	-2023-12-31
Övriga ränteintäkter	2 525
	2 525

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-29
	-2023-12-31
Räntekostnader lån Nordea	-393 566
Övriga räntekostnader	-441
	-394 007

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31
Mark	11 451 000
Lagfart/stämpelskatt	2 684 813
	14 135 813
Beräknad anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan	135 903 960
Slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskilling	-35 543
Avgår mark	-14 135 813
Årets avskrivningar	-1 820 579
	119 912 025
Byggnad och mark	134 047 838
Taxeringsvärden byggnader	44 300 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000
	57 500 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31
Inköp	129 091 390
Omklassificeringar	-129 091 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Utgående redovisat värde	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Inköp	13 539 896
Försäljningar	-13 539 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Utgående redovisat värde	0

Not 11 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31
SHH Riksten 5 AB	100	100	1 000	0
				0
SHH Riksten 5 AB	Org.nr 559194-3963	Säte Stockholm		

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
Förbetalda försäkringar	16 929
Övriga förutbetalda kostnader	168 220
	185 149

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
årets förlust	-1 076 721
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (10 månader fr.o.m	
inflyttning)	87 360
i ny räkning överföres	-1 164 081
	-1 076 721

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp
	%		2023-12-31
Nordea, slutförfallodag 2024-09-30	4,686	2024-03-29	13 051 584
Nordea, slutförfallodag 2025-09-17	4,87	fast	9 788 688
Nordea, slutförfallodag 2027-09-15	4,86	fast	9 788 688
			32 628 960
Kortfristig del av långfristig skuld			13 459 449

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter	224 160
Revisionsarvode	56 238
Övriga upplupna kostnader	65 155
	345 553

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 850 000
	75 850 000

Not 17 Eventualförpliktelser

2023-12-31

Eventualförpliktelser	0
	0

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Max Sörensen
Ordförande

Ann-Louise Gustafsson

Monika Mundt-Petersen

Elias Lichtscheidl Remøy

Pouya Ardalan

Isabella Sahlbom

Revisorspåteckning

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

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALEN ALLÉ I RIKSTEN 769641-5426 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX SÖRENSEN

Max Sörensen

Ordförande

2024-04-04 10:33:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Louise Teresia
Gustafsson

Ann-Louise Gustafsson

2024-04-04 10:25:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA MUNDT-PETERSEN

Monika Mundt-Petersen

2024-04-04 10:40:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIAS LICHTSCHEIDL REMÖY

Elias Lichtscheidl Remöy

2024-04-15 15:32:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: POUYA ARDALAN

Pouya Ardalan

2024-04-05 07:37:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Isabella Birgitta Maria
Sahlbom

Isabella Sahlbom

2024-04-12 15:15:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-16 14:37:56 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson	Datum
Patrik Adolfson	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post