

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården i Steninge Slottsby

769631-4538

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården i Steninge Slottsby, 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården i Steninge Slottsby 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 tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen registrerades 2016-01-07.

Fastighet

Föreningen tecknade 2021 ett aktieöverlåtelseavtal med SHH Invest nr 33 AB avseende aktierna i projektbolagen Steninge Slott Fastighet 19 AB och Steninge Slott Fastighet 34 AB och indirekt fastigheterna Steninge 1:161 resp Steninge 1:162. Projektbolagen har överlåtit fastigheterna till föreningen som äger därmed fastigheterna med lagfart.

På fastigheten byggs 32 bostadsrättsradhus fördelade på 4 byggnader samt 54 st öppna parkeringar, varav 20 st uthyrningsbara, 2 st gästparkeringar/handikappsplatser och av resterande 32 st ingår 1 parkering per radhus.

Byggprojektet genomförs med SHH Landbolaget Produktion AB som totalentreprenör och Derome Husproduktion AB som underentreprenör.

Inflyttning sker etappvis mellan september 2022- januari 2023.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet ska slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning ske 60 dagar efter genomförd slutbesiktning och erhållet slutbevis från kommunen. Slutbesked för Steninge 1:162 erhöles 2022-12-21. Interimistiskt slutbesked för Steninge 1:161 erhöles 2022-10-17.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Efter entreprenadtiden är fastigheten försäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har tecknat avtal med Nabobolaget AB om ekonomisk förvaltning för perioden 2022-09-21 - 2025-12-31 samt teknisk förvaltning och fastighetsskötsel för perioden 2022-09-21 - 2025-09-30.

Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2021-05-27 och föreningen erhöles tillstånd att ta emot förskott 2021-09-16.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2022-05-02. Samtliga 32 bostäder är på bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgår till 143 312 800 kr vilket ska finansieras med

fastighetslån 34 812 800 kr och insatser 108 500 000 kr. Årsavgifterna enligt kostnadskalkylen beräknas uppgå till 565 kr/kvm.

Styrelse och ekonomisk förvaltning

Ann-Louise Gustafsson	Ledamot under perioden 2020-06-16 - 2022-12-07
Joel Sandin Persson	Ledamot under perioden 2021-06-16 - 2022-02-24
Joakim Blecher	Ledamot under perioden 2021-06-16 - 2022-02-24
Anna-Karin Stöhre	Ledamot under perioden 2019-06-26 - 2022-06-01 Suppleant fr.o.m 2022-06-01 tv.
Ida Amatiello	Ledamot under perioden 2022-02-24 - 2022-06-01
Linnea Hultgren Buske	Suppleant under perioden 2022-02-24 - 2022-06-01
Gunilla Niklasson	Ledamot fr.o.m 2022-06-01 tv.
Oscar Raud	Ledamot under perioden 2022-06-01 - 2022-12-07
Omar Ahmad	Ledamot fr.o.m 2022-12-07 tv.
Belkis Sengüler	Ledamot fr.o.m 2022-12-07 tv.
Melina Shahin	Ledamot fr.o.m 2022-12-07 tv.
Patrik Nyman	Ledamot under perioden 2022-12-07 - 2023-02-10

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01 med beslut om ny styrelse och val av revisor. Två extra föreningsstämmor hölls 2022 med beslut om ny styrelse och nya stadgar.

Stadgar

Föreningens nya stadgar registerades hos Bolagsverket 2022-03-09.

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 byggnad 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 värdet som beräknas till 100 791 196 kr.

Medlemsinformation

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	4	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	48	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-14	-2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Tillträde/inflyttning har skett etappvis september till november 2022. Sista etappen flyttar in januari 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	236	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-301	-108	-1	-1
Soliditet (%)	99	14	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 900 000	0	0	-27 725	-107 538	2 764 737
Upplåtelse av ny bostadsrätt	75 060 000			-107 538	107 538	75 060 000
Årets resultat					-301 208	-301 208
Belopp vid årets utgång	77 960 000	0	0	-135 263	-301 208	77 523 529

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-135 263
årets förlust	-301 208
	-436 471
behandlas så att i ny räkning överföres	-436 471
	-436 471

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

9

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	236 140	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		236 140	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-46 382	0
Övriga externa kostnader		-212 274	-52 075
Summa rörelsekostnader		-258 656	-52 075
Rörelseresultat		-22 516	-52 075
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 692	-55 463
Summa finansiella poster		-278 692	-55 463
Resultat efter finansiella poster		-301 208	-107 538
Resultat före skatt		-301 208	-107 538
Årets resultat		-301 208	-107 538

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	4 470 127	820 120
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 650 411	61 650
Summa materiella anläggningstillgångar		7 120 538	881 770

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6, 7	15 693 116	15 693 116
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 693 116	15 693 116
Summa anläggningstillgångar		22 813 654	16 574 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		48 510	0
Övriga fordringar		47 306 327	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 285	0
Summa kortfristiga fordringar		47 405 122	0

Kassa och bank

Kassa och bank		7 725 180	2 873 775
Summa kassa och bank		7 725 180	2 873 775
Summa omsättningstillgångar		55 130 302	2 873 775

SUMMA TILLGÅNGAR

		77 943 956	19 448 661
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 960 000	2 900 000
Summa bundet eget kapital		77 960 000	2 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
	8		
Balanserat resultat		-135 263	-27 725
Årets resultat		-301 208	-107 538
Summa fritt eget kapital		-436 471	-135 263
Summa eget kapital		77 523 529	2 764 737
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 376	0
Skulder till koncernföretag		0	820 120
Skatteskulder		125 850	0
Övriga skulder		25 000	15 770 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 201	92 963
Summa kortfristiga skulder		420 427	16 683 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 943 956	19 448 661

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna kommer att färdigställas under 2023 och avkrivningar påbörjas därefter.

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Koncernredovisning

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

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 tillträde/inflyttning sker januari 2023.



Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	234 140	0
Hysesintäkter p-platser	2 000	0
	236 140	0

Föreningens medlemmar flyttade in etappvis september-november 2022. Redovisade intäkter omfattar inte ett normal verksamhetsår.

Not 4 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
- Mark	4 387 384	820 120
-Lagfart	82 743	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 470 127	820 120
Utgående redovisat värde	4 470 127	820 120
Taxeringsvärden byggnader	585 000	0
Taxeringsvärden mark	12 000 000	1 940 000
	12 585 000	1 940 000

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 650	0
Inköp	2 588 761	61 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 650 411	61 650
Utgående redovisat värde	2 650 411	61 650

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 693 116	0
Inköp	0	15 693 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 693 116	15 693 116
Utgående redovisat värde	15 693 116	15 693 116

Not 7 Specifikation andelar koncernbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Steninge Slott Fastighet 19 AB	100	100	500	7 788 531
Steninge Slott Fastighet 34 AB	100	100	500	7 904 585
				15 693 116

	Org.nr	Säte
Steninge Slott Fastighet 19 AB	559028-8030	Stockholm
Steninge Slott Fastighet 34 AB	559034-8677	Stockholm

Not 8 Disposition av vinst och förlust

	2022-12-31	2021-12-31
ansamlad förlust	-135 263	-27 725
årets förlust	-301 208	-107 538
	-436 471	-135 263
i ny räkning överföres	-436 471	-135 263
	-436 471	-135 263

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	136 464	0
Upplupna räntekostnader	69 737	0
Revisionsarvodet	42 000	37 500
	248 201	37 500

Not 10 Ställda säkerheter

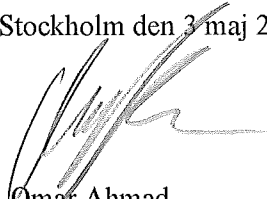
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 813 000	0
	34 813 000	0

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

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

Stockholm den 3 maj 2023



Omar Ahmad
Ordförande



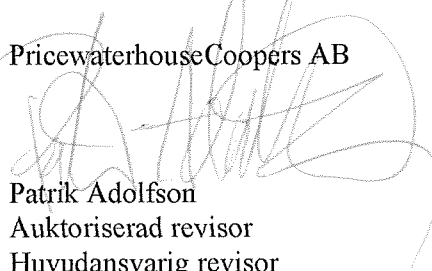
Belkis Sengüler

Nathalie Folcker



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31

PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Gunilla Niklasson

Melina Shahin



Kevin Johansson





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården i Steninge Slottsby, org.nr 769631-4538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården i Steninge Slottsby 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. 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 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 Slottsträdgården i Steninge Slottsby 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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 31 maj 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor