

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

769634-3362

Räkenskapsåret

2023

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka bildades under 2017 med avsikt att upprätta bostäder.

Stadsporten bidrar med en tidlös karaktär till den stad som växer fram i Centrala Nacka.

Stadsportens gestaltning inspirerades av 1800-talets boulevardarkitektur – en stil som för tankarna till Paris och som är mest känd för sitt framhävande av det kraftfulla, personliga, dekorativa och exklusiva i sitt designspråk och arkitektur. Guldkornen från denna era används och anpassas noga. Och resultatet blir en detaljrik och särskiljande utformning som sticker ut utvändigt såväl som invändigt. Bostäderna i Stadsporten är personliga och tjänstgör som riktiga hem i generationer. Extra fokus har därför lagts på vackra tidlösa material i en modern kombination. Som boende i Stadsporten får du en välavvägd bas att utgå från och samtidigt stort utrymme att inreda efter eget tycke och smak.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Stockholm.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
139	Lägenheter	9316 kvm
9	Lokaler	937 kvm

Fastigheter

Fastigheten har ingen del i en samfällighet och marken innehas med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 mars 2023.

Under 2023 hölls 11 protokollförda styrelsemöten.

40% av lånet lades om i september 2023. Kortare bindningstider på 1 år respektive 2 år valdes då räntetoppen ansågs vara nära.

Avgifterna höjdes med 5% i september 2023 på grund av högre räntekostnader och högre leverantörskostnader drivet av den senaste tidens kraftiga inflation.

Slutbesked för lokalerna utfärdades för de sista två som återstod efter 2022.

Vid räkenskapsårets slut har föreningen totalt 201 st medlemmar på 139 lägenheter.

Styrelsens ord

Under året har även följande åtgärder gjorts

- Uppföljning garantiärenden gällande:
 - Lägenheter
 - Allmänna ytor
 - Lokaler
 - Fasader
 - Undercentral
 - Elinstallationer
 - Gård
 - Dräneringspump
- Då detta varit den första boendestyrelsen så har struktur och processer satts upp
- Uppföljning av andrahandsuthyrning
- Trivselregler har införts
- Informerat boende med nyhetsbrev och inlägg i Boappa
- Skaffat inlogg till RCO och informationstavlor
- Genomgång leverantörsavtal
- Undersökt skyldigheter gällande snöröjning
- Slutit snöröjningsavtal
- Kodbyte ytterdörrar
- Utredning vid inbrott och andra överträdelser inom fastigheten
- Utrett hur man kan uppnå optimerad beläggning i garaget.
- Arbetat med godkännande av Nacka kommun för fasadbelysningen
- Utrett bygglov inglasning för Balkonger högst upp och uteplatser
- Förhandling med nya lokalhyresgäster
- Stängt ena luckan för matavfall då många kastade fel samt att få ner underhållskostnaderna
- Energideklaration har beställts
- Få till samarbetet med Förvaltaren Hemmavid.
- Uppvärmning av garaget har börjat faktureras till Green Park
- Tät kontakt med Nacka Vatten och Avfall om nya regler för källsortering
- Slutit serviceavtal sopsug
- Slutit serviceavtal portar

Aktiviteter

En trädgårdsgrupp har bildats för att hantera gården.

Föreningen har haft en städdag under året, då vi rensat och städat på markytorna. Styrelsen har också samordnat städning av garaget med Greenpark.

Förutom att hålla efter och förbättra markområden, fastigheten och inventarier så prioriterar vi i styrelsen att hålla god ekonomisk kontroll utifrån de förutsättningar som föreningen har.

Underhåll och planer för 2024/2025

- Markytor och planteringar skall gås igenom och förädlas
- OVK giltig till 2028
- Hissbesiktning gäller till 2025-03-31

Möjligheter till fortsatt drift

Bostadsrättsföreningen gör en förlust 2023 och har genomfört en avgiftshöjning tidigare under det gångna året för att finansiera denna. Föreningens redovisning har genomgått revision och en professionell bedömning av den ekonomiska förvaltningen framgår i revisionsberättelsen. Föreningens lån är pantsatta hos den statliga banken SBAB Bank AB och det finns inte några tecken i dagsläget på att föreningen inte kommer att beviljas lån i framtiden eller att värdet på panten skulle påverkas negativt. Med hänsyn till dessa aspekter så bedöms föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som fortsatt goda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 792	7 027	495	0
Resultat efter finansiella poster	-10 953	-3 600	2 564	0
Soliditet (%)	80,5	80,4	22,4	0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	763	564	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 070	14 948	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-90	-331	0	0
Räntekänslighet (%)	19,7	26,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	194	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,1	62,3	0,0	0,0

Första inflyttningsetapp skedde i november 2021 och den sista etappen slutfördes i juni 2022.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	605 470 000	19 405 000	3 393 315	-3 393 315	624 875 000
Disposition av föregående års resultat:			-3 393 315	3 393 315	0
Årets förlust				-10 952 573	-10 952 573
Belopp vid årets utgång	605 470 000	19 405 000	0	-10 952 573	613 922 427

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Till föreningstämmans förfogande står

årets förlust -10 952 573

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar 136 000

I ny räkning överföres -11 088 573

-10 952 573

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 792 316	7 027 160
Övriga rörelseintäkter		2 106 484	1 419 300
		12 898 800	8 446 460
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-764 358	0
Råvaror och förnödenheter		-249 176	-28 340
Övriga externa kostnader	3	-7 055 112	-6 041 582
Personalkostnader	4	-4 866	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 031 656	0
		-18 105 168	-6 069 922
Rörelseresultat		-5 206 368	2 376 538
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag		0	-6 169 408
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	31 300	0
Ränteintäkter	6	1 055	1 657 867
Räntekostnader		-5 778 560	-1 465 374
		-5 746 205	-5 976 915
Resultat efter finansiella poster		-10 952 573	-3 600 377
Resultat före skatt		-10 952 573	-3 600 377
Skatt på årets resultat		0	207 062
Årets resultat		-10 952 573	-3 393 315

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	734 938 344	744 970 000
		734 938 344	744 970 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		734 938 344	744 970 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		653 049	285 904
Övriga fordringar		78	1 523 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 040 681	1 120 718
		1 693 808	2 930 486
<i>Kassa och bank</i>		2 002 440	5 044 423
Summa omsättningstillgångar		3 696 248	7 974 909
SUMMA TILLGÅNGAR		738 634 592	752 944 909

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		605 470 000	605 470 000
		605 470 000	605 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		0	3 393 315
Årets resultat		-10 952 573	-3 393 315
		-10 952 573	0
Summa eget kapital		594 517 427	605 470 000
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		112 844 750	83 618 625
Övriga skulder		267 200	113 300
Summa långfristiga skulder		113 111 950	83 731 925
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		27 547 375	55 637 250
Förskott från kunder		20	3 378
Leverantörsskulder		1 365 931	1 370 148
Aktuella skatteskulder		563 800	5 674
Övriga skulder		17 826	5 655 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 510 263	1 071 406
Summa kortfristiga skulder		31 005 215	63 742 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		738 634 592	752 944 909

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader

Stomme	100 år
Fasad	80 år
Byggnads- och markinventarier	50 år
Tak	40 år
Installationer och markanläggningar	25 år
Inre ytskikt	15 år

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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 136 556	5 293 172
Årsavgifter lokaler	3 444 352	1 733 988
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m.m.	211 408	0
	10 792 316	7 027 160

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsuppdrag	27 322	122 741
Ekonomisk förvaltning	57 551	29 161
Övriga externa kostnader	6 970 239	5 889 680
	7 055 112	6 041 582

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	31 300	0
	31 300	0

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	132 723
Övriga ränteintäkter	1 055	1 525 144
	1 055	1 657 867

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 970 000	424 827 996
Omklassificeringar	0	320 142 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 970 000	744 970 000
Årets avskrivningar	-10 031 656	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 031 656	0
Utgående redovisat värde	734 938 344	744 970 000
Redovisat värde byggnader	431 664 454	441 696 110
Redovisat värde mark	303 273 890	303 273 890
	734 938 344	744 970 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	515 120 417	515 120 417
Försäljningar	-515 120 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	515 120 417
Ingående nedskrivningar	-515 120 417	-515 120 417
Försäljningar	515 120 417	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-515 120 417
Utgående redovisat värde	0	0

Vikdalsvägen Fastighets AB har avvecklats under räkenskapsåret.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB Bank AB	3,93	2027-09-10	83 347 375
SBAB Bank AB	4,49	2025-09-15	27 547 375
SBAB Bank AB	4,33	2028-05-19	1 950 000
			112 844 750

Kortfristig del av långfristig skuld 851 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB Bank AB	4,77	2024-09-09	27 547 375
			27 547 375

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	192 000 000	0
	192 000 000	0

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patrik von Rosen
Ordförande

Sara Farid

David Gellio

Alexander Skoghag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor