

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

769634-3362

Räkenskapsåret

2024

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande	Patrik von Rosen
Ledamot	Ulla Thudén
Ledamot	Thomas Svensson
Ledamot	Fotis Tsialios
Ledamot	Curt Nylén
Ledamot	David Gellio
Ledamot	Mitra Jafari Mamaghani
Ledamot	David Rosvall

Ordinarie revisor

Ulf Strauss
Allians revision & Redovisning AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har följande huvudsakliga leverantörer:

- SBAB – Finansiering
- Hemmavid – Teknisk- och ekonomisk förvaltning
- Abentor - Styrssystem
- Tele – Fibernät och TV-distribution
- Green Park Sicklaön – Hyra av garageplatser
- Parkando – Administration garageplatser
- Stockholm Exergi – Fjärrvärme
- Nacka Energi – El
- Nacka Vatten och Avfall – Vatten och sophantering

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nacka Sicklaön 134:29, föreningen äger marken.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 139 bostadsrätter och 9 lokaler. Byggnadernas totalyta är 10 253 kvm varav 9 316 kvm utgörs av bostäder och 937 kvm av lokaler.

Föreningen förhyr garageplatser av Green Park Sicklaön AB som är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 134:34. Fastigheten är en så kallad 3D-fastighet och urholkar föreningens fastighet avseende de två garageplanen samt två lokaler i markplan.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är medlem anläggningssamfälligheten GA:168. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 78 %. Resterande del, 22 %, innehas av Nacka Sicklaön 134:34. Gemensamhetsanläggningen består av fläktar, värmeväxlare samt kanalisation.

Teknisk status / Underhållsplan

Fastigheten är nybyggd och garantiarbeten är ännu ej avslutade. Styrelsen avser att upprätta underhållsplan under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Twist/förlikning

Föreningen ingick i slutet av 2024 ett förlikningsavtal som resolution på en stämning som riktades mot Föreningen av en tilltänkt hyresgäst. Tvisten avsåg i korta ordalag huruvida en av de kommersiella lokalerna var i färdigställt skick eller inte vid planerat tillträde. Tvisten uppstod år 2022 då Föreningen företrädde av en så kallad ”bygg/interim-styrelse” med kopplingar till totalentreprenören Storstaden Bostad Nacka AB. Förlikningsbeloppet uppgick till 2,3 mkr och finansierades genom upptagande av nytt lån hos SBAB och är även huvudanledningen bakom den avgiftshöjning som trädde i kraft 2025-02-01. Lånet skall amorteras på 3 år. Styrelsen utreder för närvarande olika möjligheter för att mitigera den ekonomiska skadan som förlikningen medförde.

Lokaler

Vid utgången av året har Föreningen två outhyrda lokaler till följd av uppsägning i ena fallet och konkurs i andra. Arbete med uthyrning pågår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 204 st och vid årets slut 205 st. 31 medlemmar har tillkommit under året och 30 medlemmar har avgått. 21 överlåtelse har skett under året.

Föreningens ekonomi / Möjlighet till fortsatt drift

Föreningens inledande etableringsår sammanföll med de senaste årens förhöjda ränteläge och fluktuerande löpande kostnader kopplat till inflation och i allmänhet ökade driftskostnader. Bakåt sett har Föreningens haft negativa kassaflöden varför ett aktivt sparande har uteblivit. Avseende det ekonomiska arbetet framledes planerar och arbetar styrelsen utifrån ett långsiktigt perspektiv där utgångspunkten är finansiell trygghet, stabilitet och förutsägbarhet.

En av de viktigaste åtgärderna kopplat till detta är att succesivt stärka upp Föreningens likviditet och i synnerhet kassa. Styrelsen arbetar aktivt med att löpande se över Föreningens kostnader och intäkter varav nedan är ett antal exempel på genomförda aktiviteter under räkenskapsåret:

- Avgiften i föreningen höjs fr o m 2024-10-01 med 10 % och fr o m den 2025-02-01 15 %.
- 27 garageplatser har tagits över av en närliggande bostadsrättsförening.
- Lån med villkorsändring i september 2024 omförhandlades till bättre villkor.
- Ny leverantör av städtjänster till mer förmånliga villkor.
- Justerad hyrespolicy för att minimera vakanser och kostnader kopplat till uthyrning.
- Uthyrning av två vakanta lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 979	10 792	7 027	495	0
Resultat efter finansiella poster	-12 630	-10 952	-3 600	2 564	0
Soliditet (%)	80,0	80,5	80,4	22,4	0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	763	564	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 938	15 070	14 948	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-253	-90	-331	0	0
Räntekänslighet (%)	18,0	19,7	26,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	187	194	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,1	55,1	62,3	0,0	0,0

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

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 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	586 065 000	19 405 000	0	0	-10 952 573	594 517 427
Disposition av föregående års resultat:			136 000	-11 088 573	10 952 573	0
Årets förlust					-12 630 179	-12 630 179
Belopp vid årets utgång	586 065 000	19 405 000	136 000	-11 088 573	-12 630 179	581 887 248

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust

-11 088 573

årets förlust

-12 630 179

-23 718 752

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar

155 133

I ny räkning överföres

-23 873 885

-23 718 752

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

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka
Org.nr 769634-3362

7 (14)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 979 110	10 792 316
Övriga rörelseintäkter		2 065 682	2 106 484
		14 044 792	12 898 800
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-123 147	-764 358
Råvaror och förnödenheter		-421 298	-249 176
Övriga externa kostnader	3	-10 232 114	-7 055 112
Personalkostnader	4	-160 587	-4 866
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 031 656	-10 031 656
		-20 968 802	-18 105 168
Rörelseresultat		-6 924 010	-5 206 368
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	31 300
Ränteintäkter		38 768	1 534
Räntekostnader		-5 744 937	-5 779 039
		-5 706 169	-5 746 205
Resultat efter finansiella poster		-12 630 179	-10 952 573
Resultat före skatt		-12 630 179	-10 952 573
Årets resultat		-12 630 179	-10 952 573

Bostadsrättsföreningen StadSPORTEN i Nacka
Org.nr 769634-3362

8 (14)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	724 906 688	734 938 344
		724 906 688	734 938 344
Summa anläggningstillgångar		724 906 688	734 938 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		959 697	653 049
Övriga fordringar		1 485	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		723 600	1 040 681
		1 684 782	1 693 808
<i>Kassa och bank</i>		1 053 826	2 002 440
Summa omsättningstillgångar		2 738 608	3 696 248
SUMMA TILLGÅNGAR		727 645 296	738 634 592

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka
Org.nr 769634-3362

9 (14)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		605 470 000	605 470 000
Fond för yttre underhåll		136 000	0
		605 606 000	605 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 088 573	0
Årets resultat		-12 630 179	-10 952 573
		-23 718 752	-10 952 573
Summa eget kapital		581 887 248	594 517 427
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		111 943 750	112 844 750
Övriga skulder		343 150	267 200
Summa långfristiga skulder		112 286 900	113 111 950
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		27 221 875	27 547 375
Förskott från kunder		0	20
Leverantörsskulder		1 688 009	1 365 931
Aktuella skatteskulder		563 800	563 800
Övriga skulder		128 775	17 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 868 689	1 510 263
Summa kortfristiga skulder		33 471 148	31 005 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		727 645 296	738 634 592

Bostadsrättsföreningen StadSPORTEN i Nacka
Org.nr 769634-3362

10 (14)

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 924 010	-5 206 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 031 656	10 031 656
Erhållen ränta	38 346	1 055
Erlagd ränta	-5 744 515	-5 778 560
Betald inkomstskatt	37	562 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 598 486	-389 259
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-306 648	-367 145
Förändring av kortfristiga fordringar	315 637	1 223 819
Förändring av leverantörsskulder	322 078	-4 217
Förändring av kortfristiga skulder	2 469 355	-4 826 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 936	-4 363 433
Investeringsverksamheten		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	31 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	31 300
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-1 226 500	-863 750
Erhållen deposition	75 950	153 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 550	1 290 150
Årets kassaflöde	-948 614	-3 041 983
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 002 440	5 044 423
Likvida medel vid årets slut	1 053 826	2 002 440

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 009 552	7 136 556
Årsavgifter lokaler	3 752 537	3 444 352
Hyror garage och parkeringsplatser	110 500	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter m.m.	106 521	211 408
	11 979 110	10 792 316

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsuppdrag	57 171	27 322
Ekonomisk förvaltning	58 353	57 551
Övriga externa kostnader	10 116 590	6 970 239
	10 232 114	7 055 112

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 000	0
Övriga utgifter	2 883	4 866
	122 883	4 866
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 704	0
	37 704	0
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	160 587	4 866

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	31 300
	0	31 300

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 970 000	744 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 970 000	744 970 000
Ingående avskrivningar	-10 031 656	
Årets avskrivningar	-10 031 656	-10 031 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 063 312	-10 031 656
Utgående redovisat värde	724 906 688	734 938 344
Redovisat värde byggnader	421 632 798	431 664 454
Redovisat värde mark	303 273 890	303 273 890
	724 906 688	734 938 344

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB Bank AB	3,93	2027-09-10	83 021 875	83 347 375
SBAB Bank AB	4,33	2028-05-19	1 700 000	1 950 000
SBAB Bank AB	2,79	2028-09-14	27 221 875	27 547 375
			111 943 750	112 844 750
Kortfristig del av långfristig skuld			901 000	851 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB Bank AB	4,49	2025-09-15	27 221 875
			27 221 875

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	192 000 000	192 000 000
	192 000 000	192 000 000

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka
Org.nr 769634-3362

14 (14)

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patrik von Rosen
Ordförande

David Gellio

Mitra Jafari Mamaghani

Curt Nylén

David Rosvall

Nils Svensson

Ulla Thudén

Fotis Tsialios

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

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor