

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Stadssporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

# Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

## 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.

I Brf Stadsporten finns totalt 139 lägenheter och 9 uthyrningsbara lokaler. Första inflyttningen skedde i november 2021, sista inflyttning av lägenheter är slutförd i juni 2022. En lokalhyresgäst beräknas flytta in under februari 2023.

Företagets säte är Stockholm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens byggnad fick godkänd entreprenad i september 2022, slutbesked för bostäder utfärdades av kommunen i juli 2022. Slutbesked för lokalerna har utfärdats för alla utom två.

Vid räkenskapsårets slut har föreningen totalt 210 st medlemmar på 139 lägenheter.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En översyn av avgifterna gjordes under hösten i samband med slutplacering av föreningens lån. Det resulterade i att föreningen höjde avgifterna med ca 12,3% from 2023-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	254 440 000	0	0	0	3 393 315
Ökning av insatskapital	351 030 000	0			
Årets förlust					-3 393 315
Belopp vid årets utgång	605 470 000	0	0	0	0

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	3 393 315
årets förlust	<u>-3 393 315</u>
	0

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

# Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		7 027 160	494 517
Övriga rörelseintäkter		1 419 300	256 446
		<u>8 446 460</u>	<u>750 963</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-28 340	0
Övriga externa kostnader		-6 041 582	-1 400 657
		<u>-6 069 922</u>	<u>-1 400 657</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 376 538	-649 694
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-6 169 408	22 241 998
Ränteintäkter		1 525 144	1 977 145
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		132 723	1 603 382
Räntekostnader		-1 465 374	-22 608 851
		<u>-5 976 915</u>	<u>3 213 674</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 600 377	2 563 980
<b>Resultat före skatt</b>		-3 600 377	2 563 980
Skatt på årets resultat		207 062	-603 586
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 393 315</u>	<u>1 960 394</u>

# Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	744 970 000	424 827 996
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>288 995 157</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		744 970 000	713 823 153
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5	<u>0</u>	<u>70 618 136</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		0	70 618 136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		744 970 000	784 441 289
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förskott till leverantörer		<u>0</u>	<u>359 550</u>
<b>Summa varulager m.m.</b>		0	359 550
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		285 904	2 658 433
Fordringar hos koncernföretag		0	96 483 931
Övriga fordringar		1 523 864	616 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 120 719</u>	<u>2 781 485</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 930 487	102 540 839
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>5 044 423</u>	<u>264 162 209</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		5 044 423	264 162 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 974 910	367 062 598
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>752 944 910</b>	<b>1 151 503 887</b>

# Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		605 470 000	254 440 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>605 470 000</u>	<u>254 440 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 393 315	1 432 921
Årets resultat		-3 393 315	1 960 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>0</u>	<u>3 393 315</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>605 470 000</u>	<u>257 833 315</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	6	0	383 999 304
Skulder till kreditinstitut		83 618 625	0
Övriga skulder		113 300	444 077 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>83 731 925</u>	<u>828 076 709</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		55 637 250	0
Förskott från kunder		3 378	0
Leverantörsskulder		1 370 148	12 649 465
Aktuell skatteskuld		5 674	603 586
Övriga skulder		5 655 128	29 781 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 071 407	22 559 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>63 742 985</u>	<u>65 593 863</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>752 944 910</b>	<b>1 151 503 887</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

*Varulager***UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	424 827 996	713 823 153
Omklassificeringar	320 142 004	-288 995 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 970 000	424 827 996
Redovisat värde byggnader	441 696 110	0
Redovisat värde mark	303 273 890	424 827 996
	744 970 000	424 827 996

<b>Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	288 995 157	113 193 906
Aktivering	0	175 801 251
Omklassificeringar	-288 995 157	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	288 995 157
Utgående redovisat värde	0	288 995 157

<b>Not 4 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
Vikdalsvägen Fastighets AB	50 000	0
559110-7312	Nacka 100,00%	0
		0

<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Vikdalsvägen Fastighets AB	45 676	-4 324

<b>Not 5 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 618 136	70 618 136
Avgående	-70 618 136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 618 136
Utgående redovisat värde	0	70 618 136

# Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka

Org.nr. 769634-3362

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	325 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 302 000	0
	Amortering efter 5 år	82 104 425	444 077 405

Stockholm

Per Jutner

Joakim Jakobsson

Leif Graaf

Henrik Jakobsen  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadssporten i Nacka

Org.nr 769634-3362

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadssporten i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor